

**Markt Roßtal
Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 57
„Sportmeile Roßtal“**

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 23.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Alternative Planungsstandorte und städtebauliche Integration	7
	Planungsziel und Prüfmaßstab	8
	Beibehaltung und planungsrechtliche Neuordnung des bestehenden Standortes „Sportmeile“	9
	Plannullfall / Verzicht auf das ergänzende Verfahren	9
	Aufgabe des Standortes und vollständige Rückabwicklung der Sportmeile	10
	Rückverlagerung an frühere Bestandsstandorte	10
3.2	Übergeordnete Planungen	12
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	12
3.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	13
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	13
5.	Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Topografie	14
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten und Kampfmittelbelastung	16
5.9	Immissionen	17
5.10	Oberflächennahe Geothermie	17
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.1	Nutzungen	17
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	18
6.3	Erschließungskosten	18
7.	Bebauung und städtebauliche Festsetzungen	18
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
7.4	örtliche Bauvorschriften	22
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	23
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	24
8.1	Erschließung und Verkehr	24
8.2	Entwässerung	31

8.3	Versorgung	32
8.4	Abfallentsorgung	32
9.	Denkmalschutz	32
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	33
11.	Vorbeugender Brandschutz	35
12.	Immissionsschutz	37
13.	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	51
14.	Grünordnung	51
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	51
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	53
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	53
14.2.2	Ausgleich	55
15.	Umweltbericht	56
15.1	Einleitung	56
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	57
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	57
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	58
15.2.1	Boden	59
15.2.2	Wasser	60
15.2.3	Klima/Luft	62
15.2.4	Tiere und Pflanzen	63
15.2.5	Mensch	65
15.2.6	Landschaft / Fläche	67
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	68
15.2.8	Wechselwirkungen	69
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	69
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	69
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
15.6	Zusätzliche Angaben	71
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	71
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	71
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	71
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	72
17.	Überregionale Planung	74
18.	Hinweise	76
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	76

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist,
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, sowie
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Der Markt Roßtal hat mit Beschluss vom 11.03.2014 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Flächen für sportliche Nutzungen im Süden des Kernortes die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter der Nummer 57 und der Bezeichnung „Sportmeile Roßtal“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Marktes Roßtal Nr. 6 vom 12.04.2014.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine Neuordnung und Zentralisierung der bisher auf drei Standorte in Roßtal verteilte Sportanlagenflächen erfolgen. Da es sich um unbeplante Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, war die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzung.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.09.2014 bis 17.10.2014 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.09.2014 im Amtsblatt Nr. 15.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2015 wurden im Zeitraum vom 04.03.2015 bis 17.04.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 beteiligt. Die amtliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 07.03.2015 im Amtsblatt Nr. 4.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.07.2015 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2015 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2015 mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Mit dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) vom 19.10.2020 (Az. 9 N 15.2158) zum Normenkontrollantrag vom 30.09.2015 wurde der Bebauungsplan rückwirkend (ex tunc) zum 26.09.2015 für unwirksam erklärt.

Der Markt Roßtal hat sich nach Ausschöpfung der Rechtsmittel entschieden, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB durchzuführen, um die im gerichtlichen Verfahren festgestellten formellen und materiellen Fehler zu heilen. Ziel dieses Verfahrens ist es, die beanstandeten Mängel rechtssicher zu beheben und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan wiederherzustellen.

Entsprechend der Vorgaben des § 214 Abs. 4 BauGB wird das Verfahren wieder auf dem Stand des Entwurfs aufgenommen und dieses unter Berücksichtigung der erforderlichen Änderungen fortgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss des Markt Roßtal hat mit Beschluss vom 23.06.2026 den ergänzten und überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2026 gebilligt und die Verwaltung beauftragt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum ergänzten Entwurf erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung auf der Homepage des Markts Roßtal am xx.xx.2026. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung im Amtsblatt XX vom xx.xx.2026 bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2026 wurde der ergänzte Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. xx ortsüblich amtlich bekannt gemacht. Gem. § 214 BauGB wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 26.09.2015 wieder in Kraft gesetzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2014/2015 existierten im Gebiet des Marktes Roßtal mehrere Sportvereine, die an unterschiedlichen Standorten über Sportflächen und sportliche Einrichtungen verfügen. Diese Einrichtungen und Gebäude waren teils nicht mehr zeitgemäß oder aus energetischer Sicht veraltet. Die genutzten Sportflächen befanden sich teils mitten innerhalb von Wohngebieten bzw. grenzen unmittelbar an Wohngebiete an. Im Sinne einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Lösung haben sich deshalb mehrere Sportvereine dazu entschlossen, ihre Anlagen in einer „Sportmeile Roßtal“ zu bündeln und teils gemeinsam zu nutzen. Beteiligte Vereine sind:

- Turn- und Sportverein Roßtal e.V. (TUSPO), Sportplatzweg 1, 90574 Roßtal
- Turnverein Roßtal e.V. (TVR), Jahnstraße 2, 90574 Roßtal
- Tennisclub Roßtal e.V. (TCR), Buchschwabacher Straße 18, 90574 Roßtal
- Schützengesellschaft Deutsche Eiche 1708 e.V. Roßtal, Buchschwabacher Straße 24, 90574 Roßtal

Schwerpunkt der Neuplanungen sind die Anlagen für die Vereine TV Roßtal und TUSPO Roßtal für die sich aus der Bestandssituation heraus eine Planungserfordernis zur städtebaulichen Neuordnung ergab.

Kapazität der bestehenden Sportstätten

Die vorhandenen Sportanlagen war nicht ausreichend, um einen geordneten Trainings- und Spielbetrieb zu gewährleisten. Die Unterversorgung mit Sportanlagen im Kernort wurde im Rahmen einer Begehung durch den Bayer. Landessportverband (BLSV) ausdrücklich festgestellt. Die einzige ballsportfähige Halle für Trainings- und Spielbetrieb ist die Mittelschulhalle. Der Bedarf an Trainingszeit für verbandsgebundenen Handball und Fußball in TVR und TUSPO konnte in den Kernzeiten nicht einmal zu 2/3 gedeckt werden.

Für die anderen Sportvereine am Ort und freie Gruppen standen nur wenige Stunden pro Woche zur Verfügung. Die Einführung anderer Ballsportarten oder Intensivierung der bestehenden Leistungsbereiche waren damals nicht möglich.

Für die Fußballer des TUSPO gab es nur einen Trainingsplatz mit Flutlicht, so dass auf diesem Platz bis zu 3 Mannschaften unterschiedlicher Altersstufen gleichzeitig trainieren mussten. Ein weiteres wettkampfgerechtes Spielfeld war unbedingt erforderlich, wenn auf Dauer alle Altersstufen Trainings- und Spielmöglichkeiten haben sollten. Die Jahnturnhalle des TVR war durch die bestehenden Angebote völlig ausgebucht (hier wurden damals bereits die Wochenenden Sa/So intensiv mit genutzt). Eine dringend nötige Intensivierung bzw. Erweiterung des bestehenden Angebots insbesondere in den Bereichen Kinder- und Leistungsturnen sowie Fitness für Erwachsene war dort aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Zustand und Funktionalität der bestehenden Vereinsanlagen

Die bestehenden Vereinshallen waren bzw. sind 50-60 Jahre alt und wären für weitere Nutzung von Grund auf sanierungsbedürftig. Das war technisch und wirtschaftlich nicht realisierbar. U.a. aufgrund heutiger gesetzlicher Vorgaben im energetischen Bereich und aufgrund des Lärmschutzes. Der Zuschnitt der Gebäude und die Anordnung der Räumlichkeiten entsprechen bzw. entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen, z.B. bzgl. Zugang und Lage von Umkleide- und Geräteraum, Dimension und Anspruch an Funktionalität der Räumlichkeiten.

Die beiden bestehenden Vereinsanlagen liegen bzw. lagen in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung, was bereits in der Vergangenheit zu Problemen und Konflikten mit der Nachbarschaft führte. Aus diesem Grund war eine Erweiterung der bestehenden TUSPO-Anlage um einen weiteren Platz am bestehenden Standort (als Alternative zu der angestrebten Verlagerung an einen neuen Standort) kaum zu verwirklichen. Die zu erwartenden direkten Immissionsschutzkonflikte lassen hier eine verträgliche Entwicklung nicht erwarten. Die zwischenzeitlich rückgebaute Jahnturnhalle des TVR erfüllte bereits vor dem Rückbau die grundlegenden Anforderungen des aktuellen Sportbetriebes nicht mehr. Sie besaß für die Kernsportart Leistungsturnen keine ausreichende Länge. Die erforderlichen Lager- und Abstellflächen im verfügbaren Geräteraum waren zu klein.

Bedarf und Realisierung

Beide Vereine haben im Vorfeld der Planungsüberlegungen gegenüber dem Markt Roßtal nachvollziehbar darlegen können, dass ohne die Schaffung neuer Sportstätten die Vereine auf Dauer nicht in der Lage gewesen wären, ein angemessenes Sportangebot für alle Altersgruppen im Markt Roßtal darzustellen.

Das wurde auch vom BLSV bestätigt. Der BLSV hat gleichzeitig aber auch nachdrücklich dargelegt und gefordert, dass für eine tragfähige und langfristige Sicherung des sportlichen Angebotes in Roßtal eine gemeinsame Lösung beider Vereine zusammen mit dem Markt Roßtal erforderlich ist. Dies war auch aus Gründen möglicher finanzieller Förderung der Verbesserung des sportlichen Angebots in Roßtal angeregt. Das Projekt „Sportmeile“ erfüllt diese Anforderungen durch Ersatz sanierungsbedürftiger Anlagen, Schaffen zusätzlicher Kapazitäten in angemessenem Umfang und in Kooperation der beiden Vereine mit dem Markt Roßtal.

Durch die Lage am Ortsrand mit angemessenem Abstand zur Wohnbebauung kann sowohl den Bedürfnissen der Anwohner als auch der Nutzer Rechnung getragen werden. Um das genannte Vorhaben zu realisieren ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Sportmeile Roßtal neu zu schaffenden sportlichen Anlagen nicht zusätzlich zu den bestehenden Anlagen errichtet werden sollen, vielmehr sollen die an anderer Stelle bestehenden Sportplätze aufgegeben und aufgrund ihrer prädestinierten städtebaulichen Lage und im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Planungsabsichten wurden nach ursprünglicher Rechtskraft des Bebauungsplans zum 26.09.2015 in die Umsetzungsphase gebracht und realisiert. Die Altnutzungen wurde nach Inbetriebnahme der neuen

Sportmeile im Jahr 2018 aufgeben. Der Bereich der Jahnturnhalle wurde zwischenzeitlich die bestehenden sportlichen Einrichtungen rückgebaut und ein Wohngebiet realisiert. Diese Flächen stehen somit auch faktisch nicht mehr für eine Weiternutzung als Sportflächen zur Verfügung. Im Bereich der TUSPO-Flächen wurden die Nutzungen ebenfalls aufgeben und die Flächen verschiedenen Interimsnutzungen zugeführt. Ursprüngliches Entwicklungsziel des Markts Roßtal wart dort ebenfalls die Entwicklung von Wohnbauflächen. Diese Entwicklungsabsichten wurden bei der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans durch die getroffenen Darstellungen in diesem Bereich dokumentiert. Im Rahmen der gerade in Aufstellung befindlichen Wohnbedarfsanalyse und des Flächenmanagements sollen dabei die ausgewiesenen Flächen gemäß Flächennutzungsplan im Sinne des behutsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche den Bedarfen angepasst werden. Ursächlich ist hier die Erschließungssituation über Grundstücke der Bahn sowie eine teilweise in südlicher Richtung aktuell nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit.

Aufgrund der Entscheidung des BayVGh hat der Markt Roßtal erneut gewürdigt, ob die zum damaligen Zeitpunkt vorgenommene städtebaulich getroffene Grundsatzentscheidung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens vertretbar und mit den Grundzielen des § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der weitergehenden Vorgaben des BauGB angemessen war.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 19. Oktober 2020 (Az. 9 N 15.2158) den Bebauungsplan wegen formeller und materieller Fehler im Bereich der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit betrifft dabei nicht das städtebauliche Grundkonzept, sondern allein die fehlerhafte Ausgestaltung der schalltechnischen Festsetzungen sowie den fehlenden Hinweis auf die Verfügbarkeit der in Bezug genommenen DIN-Norm.

Die gewählte Lösung — Bündelung der Sportnutzungen an einem Standort am Ortsrand mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung — ist das Ergebnis einer abwägungsgerechten Alternativenprüfung. Sie ermöglicht einerseits die Auflösung städtebaulich konfliktbehafteter innerörtlicher Sportnutzungen und schafft andererseits am neuen Standort die planungsrechtliche Grundlage für einen zeitgemäßen, leistungsfähigen Vereinssportbetrieb.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption — Bündelung und Modernisierung der Sportstätteninfrastruktur, Entflechtung von Wohn- und Sportnutzungen, Innenentwicklung durch Konversion — ist durch das Urteil inhaltlich nicht in Frage gestellt worden. Das städtebauliche Erfordernis ist nach wie vor gegeben und durch die zwischenzeitliche Realisierung der Sportmeile (Inbetriebnahme 2018), die Aufgabe der Altstandorte sowie die bereits vollzogene Wohnbauentwicklung am TVR-Standort sogar faktisch bestätigt. Eine Rückkehr zum ursprünglichen Zustand ist objektiv ausgeschlossen.

Die Planungsentscheidung ist damit auch im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB — bezogen auf den Stand des seinerzeit beschlossenen Entwurfs — nach wie vor angemessen, städtebaulich gerechtfertigt und vertretbar.

Der Markt Roßtal hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, an den damaligen Planungsabsichten festzuhalten und durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB die gerügten Defizite der Planung zu heilen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Alternative Planungsstandorte und städtebauliche Integration

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Standortalternativen zu den Planungsabsichten überprüft und abgewogen.

Als Standortalternative kamen aufgrund des Anbindegebotes neben der Erweiterung der an dieser Stelle bereits vorhandenen sportlichen Anlagen lediglich die Erweiterung im Bereich der bestehenden Vereinsanlagen des Turn- und Sportverein Roßtal e.V. (TUSPO) und des Turnverein Roßtal e.V. (TVR) in Betracht.

Diese Alternative hatten aber erhebliche Nachteile: Die bestehenden Sportanlagen lagen unmittelbar neben bzw. mitten innerhalb von Wohngebieten, was erhebliche Immissionskonflikte ausgelöst hat.

Erweiterungen wären nur im Bereich der Anlagen des Turn- und Sportverein Roßtal e.V. (TUSPO) möglich gewesen. Zum andern waren die beiden aufzulassenden Sportgelände gerade aufgrund ihrer Lage mitten im Siedlungsumfeld bzw. unmittelbar am Bahnhaltepunkt geeignete Standorte für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zum Flächennutzungsplan des Marktes Roßtal ergaben sich diese beiden Konversionsflächen als besonders landschaftsschonende und städtebaulich geeignete Standorte für Wohnbauflächen.

Somit stellte die Bündelung der Sportanlagen und Sportvereine am vorliegenden Standort südlich des Hauptortes Roßtal die günstigste Standortalternative dar. Bezüglich der Anordnung der Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen folgte der Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Entwurf der Fachplanung der Sportmeile Roßtal GbR. Die Anordnung der Bauflächen und der Stellplätze unmittelbar an der Buchschwabacher Straße und die Anordnung der Sportplätze nach Osten zur freien Landschaft bzw. zum Wald hin erschienen als die günstigste Alternative. Eine andere Anordnung hätte stärkere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und stärkere Zersiedlungseffekte zur Folge gehabt.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ hat der Markt Roßtal die Frage anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen erneut und vertieft geprüft. Anlass hierfür ist zum einen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 57, zum anderen der Umstand, dass im ergänzenden Verfahren die planungsrechtliche Sicherung der bereits umgesetzten Sportnutzungen auf eine tragfähige, abwägungsfehlerfreie und mit der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmte Grundlage gestellt werden soll. Die Pflicht zur Darstellung der wesentlichen Gründe für die Wahl der Planung gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergibt sich aus den Anforderungen an Begründung und Umweltbericht. Zudem sind im Rahmen der Abwägung die Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Ausgangspunkt der Prüfung ist, dass es sich vorliegend nicht um eine erstmalige, ergebnisoffene Suche nach einem neuen Sportstandort im Gemeindegebiet handelt. Gegenstand des ergänzenden Verfahrens ist vielmehr die erneute planungsrechtliche Sicherung eines bereits realisierten und seit 2018 genutzten Sportstandortes. Gleichwohl musste der Markt Roßtal erneut prüfen, ob an dem Standort der Sportmeile festgehalten werden kann und soll oder ob andere planerische Lösungen im Zeitpunkt des ergänzenden Verfahrens vorzugswürdig wären.

Planungsziel und Prüfmaßstab

Ziel der Planung ist die dauerhafte und rechtssichere Sicherung eines leistungsfähigen, gebündelten und immissionsschutzrechtlich bewältigbaren Sportstandortes für den Kernort Roßtal. Maßgeblich ist dabei nicht lediglich die Unterbringung einzelner Sportflächen, sondern die funktionale Sicherung eines gesamten Sportstandortes mit den hierzu gehörenden Haupt- und Nebenanlagen, insbesondere Sportplätzen, Hallen- und Vereinsnutzungen, Tennis- und Schießsportnutzungen, Stellplätzen, Erschließungsflächen sowie den erforderlichen Einrichtungen für Ver- und Entsorgung und landschaftsbezogene Einbindung.

Für die Alternativenprüfung wurden insbesondere folgende Kriterien herangezogen:

- langfristige Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit des Sportstandortes
- Möglichkeit der Bündelung mehrerer sportlicher Nutzungen an einem Standort
- städtebauliche Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nachbarnutzungen
- Immissionskonflikte aus Sportbetrieb, Stellplätzen und Ziel-/Quellverkehr
- verkehrliche Erreichbarkeit und Erschließbarkeit
- tatsächliche Verfügbarkeit geeigneter Flächen
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Berücksichtigung bereits geschaffener baulicher Werte und Infrastrukturen

- Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Entwicklungszielen

Die Prüfung erfolgte unter Einbeziehung der bisherigen Bebauungsplanbegründung, der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, der zwischenzeitlichen tatsächlichen Entwicklung des Standortes sowie der weiteren Fachgutachten.

Beibehaltung und planungsrechtliche Neuordnung des bestehenden Standortes „Sportmeile“

Die naheliegendste Planungsoption stellt das Festhalten am bereits verwirklichten Standort der Sportmeile und die planungsrechtliche Neuordnung im ergänzenden Verfahren dar. Diese Variante entspricht der nun verfolgten Planung.

Für diese Lösung spricht zunächst, dass der Standort bereits vor Realisierung der Sportmeile sportlich vorgeprägt war. Schon vor den Planungen 2014/2015 befanden sich im südlichen Bereich Tennisnutzungen, eine Tennishalle sowie eine Schießsportanlage. Die Entwicklung der Sportmeile stellte damit keine erstmalige Heranführung sportlicher Nutzungen an einen vollständig unbelasteten Außenbereichsstandort dar, sondern eine Erweiterung und Bündelung bereits vorhandener Sportnutzungen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass mit der Sportmeile die zuvor auf mehrere Standorte verteilten Vereins- und Sportnutzungen im Kernort Roßtal an einem Hauptstandort zusammengeführt werden konnten. Dies entsprach bereits den Zielsetzungen der ursprünglichen Planung und den im Ausgangsverfahren zugrunde gelegten Bedarfsüberlegungen. An dieser funktionalen Bewertung hat sich zwischenzeitlich nichts geändert. Vielmehr hat sich in der tatsächlichen Nutzung gezeigt, dass die gebündelte Sportnutzung am Standort grundsätzlich funktionsfähig ist und von den Vereinen angenommen wird.

Im Vergleich zu den früheren innerörtlichen Standorten bietet der Standort Sportmeile zudem weiterhin Vorteile hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Zwar bestehen auch am Standort „Sportmeile“ Konfliktlagen, insbesondere im Hinblick auf verkehrsbedingte Belastungen des Umfeldes. Gleichwohl ist die eigentliche Sportnutzung aufgrund der größeren Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten grundsätzlich besser konfliktbewältigungsfähig als an den früheren innerörtlichen Vereinsstandorten.

Ein weiteres wesentliches Gewicht hat der Umstand, dass der Standort baulich bereits vollständig hergestellt und seit Jahren in Betrieb ist. Sportflächen, Gebäude, Stellplätze, Entwässerung, Versorgungseinrichtungen und landschaftsplanerische Maßnahmen sind vorhanden. Eine Aufgabe dieses Standortes würde nicht nur die Rückabwicklung bereits umgesetzter baulicher Anlagen erfordern, sondern zugleich die Vernichtung erheblicher Sachwerte und die Entwertung bereits geschaffener Infrastruktur nach sich ziehen.

Hinzu kommt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sportmeile Roßtal“ zwischenzeitlich mit Bescheid des Landratsamtes Fürth vom 12.11.2024 genehmigt und am 18.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht wurde; damit ist sie wirksam. Der Bebauungsplan kann damit nunmehr aus den geänderten Darstellungen entwickelt werden. Auch aus diesem Grund stellen die Beibehaltung und planungsrechtliche Neuordnung des bestehenden Standortes die naheliegende und planerisch konsequente Lösung dar.

Plannullfall / Verzicht auf das ergänzende Verfahren

Weiterhin war zu prüfen, ob auf das ergänzende Verfahren verzichtet werden könnte.

Ein bloßer Verzicht auf die Durchführung des ergänzenden Verfahrens würde die tatsächliche Bestandssituation zunächst nicht verändern. Er würde aber den planungsrechtlich unzureichenden Zustand nicht beheben. Gerade weil der ursprüngliche Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde und das ergänzende

Verfahren dazu dient, die festgestellten Mängel zu heilen und die bestehende Nutzung in geordnete planungsrechtliche Bahnen zu überführen, wäre ein Verzicht auf das ergänzende Verfahren keine sachgerechte Lösung. Es bliebe bei einer städtebaulich und rechtlich unbefriedigenden Situation, obwohl die Sportnutzungen tatsächlich vorhanden sind.

Der Plannullfall scheidet daher als vorzugswürdige Alternative aus.

Aufgabe des Standortes und vollständige Rückabwicklung der Sportmeile

Als weitergehende Alternative war die Aufgabe des Standortes mit vollständigem oder weitgehendem Rückbau der bereits errichteten Anlagen zu prüfen.

Diese Variante wäre mit erheblichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Nachteilen verbunden. Die bereits geschaffenen Anlagen und Infrastrukturen müssten zumindest teilweise zurückgebaut werden. Gleichzeitig würden die für den Vereins- und Breitensport geschaffenen Kapazitäten entfallen. Für die betroffenen Vereine und für das Sportangebot im Markt Roßtal würde dies zu einem deutlichen Funktionsverlust führen. Da geeignete Ersatzstandorte nicht vorhanden sind, müsste bei dieser Variante an anderer Stelle erneut in Flächen, Naturhaushalt und Infrastruktur eingegriffen werden.

Auch unter Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der nachhaltigen Nutzung bereits geschaffener baulicher Werte ist eine Rückabwicklung nicht realistisch. Selbst wenn eine Beseitigungsanordnung theoretisch in Betracht käme, wäre sie am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (Art. 20 Abs. 3 GG) zu messen. Bei erheblichen Investitionen in einen Sportkomplex, dem laufenden ergänzenden Heilungsverfahren und dem objektiv bestehenden Bedarf an Sportanlagen (vom BLSV bestätigt) wäre ein Rückbau weit außer Verhältnis zum angestrebten Zweck.

Die Rückabwicklung stellt daher keine sachgerechte Alternative dar.

Rückverlagerung an frühere Bestandsstandorte

Als naheliegende Standortalternative war erneut die Rückverlagerung der maßgeblichen Sportnutzungen an die früheren Vereinsstandorte zu prüfen.

Bereich Jahnturnhalle / Jahnstraße

Der frühere Standort der Jahnturnhalle scheidet aus tatsächlichen und planungsrechtlichen Gründen aus. Für den Bereich besteht inzwischen eine rechtskräftige Bauleitplanung zur Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Jahnturnhalle“ ist seit 05.08.2020 in Kraft getreten. Die Erschließung ist erfolgt und ein Großteil der Bauplätze wurde zwischenzeitlich bebaut. Damit steht dieser Standort für eine erneute oder erweiterte Sportnutzung nicht mehr zur Verfügung.

Unabhängig hiervon war die Eignung des Bereichs für eine langfristig tragfähige und intensiviert Sportnutzung bereits im Ausgangsverfahren eingeschränkt. Die innerörtliche Lage und die Nähe zu Wohnnutzungen begründen dort ein erhöhtes Konfliktpotenzial. Der Bereich Jahnturnhalle scheidet deshalb als ernsthaft in Betracht kommende Rückverlagerungsalternative aus.

Bereich ehem. Tuspo-Gelände

Auch der Bereich des ehemaligen Tuspo-Geländes wurde erneut geprüft. Tatsächlich erweist sich der Standort jedoch nicht als gleichwertige oder bessere Alternative. Zum einen sind das bestehende Sportheim und die Spielflächen nicht in einem Zustand, der eine moderne und zukunftsfähige Nutzung ohne erhebliche bauliche Neuinvestitionen erlauben würde. Zum anderen bestehen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen erhebliche immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenziale. Hinzu kommt, dass auf dem Gelände zwischenzeitlich anderweitige gemeindliche Nutzungen, insbesondere für die Kinderbetreuung, untergebracht wurden. Auch die Verkehrserschließung, welche zum Teil über Bahnflächen erfolgt, ist als ungeeignet einzustufen. Im Ergebnis stellt auch das ehemalige Tuspo-Gelände keine vorzugswürdige Standortalternative dar.

Sonstige innerörtliche oder ortsnahe Entwicklungsflächen

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens wurde ferner geprüft, ob andere Flächen im Kernort oder im ortsnahen Bereich für die Unterbringung der Sportnutzungen in Betracht kommen. Ein geeigneter Standort müsste nicht nur einzelne Sportflächen aufnehmen, sondern die funktionale Bündelung mehrerer sportlicher Nutzungen einschließlich Stellplätzen, Vereins- und Nebennutzungen ermöglichen. Es zeigte sich, dass keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind, die hinsichtlich Größe, Verfügbarkeit, Erschließbarkeit und Konfliktlage eindeutig günstiger und verfügbar wären.

Nochmals geprüft wurden die Flächen des Bebauungsplans Nr. 17 „An der Hochstraße“; diese dienen jedoch vorrangig schulischen Nutzungen und allgemeinen Freizeitnutzungen der Bevölkerung und stehen als Sportstandort nicht zur Verfügung.

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Im Rahmen der Alternativenprüfung waren auch Möglichkeiten der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu betrachten. Für einen gebündelten Sportstandort der vorliegenden Größenordnung stehen im Innenbereich weder geeignete Konversionsflächen noch ausreichend große Brach- oder Nachverdichtungsflächen zur Verfügung. Die früheren innerörtlichen Standorte sind entweder bereits anderweitig überplant oder wegen ihrer Konfliktlage nicht geeignet.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das ergänzende Verfahren keine erstmalige Inanspruchnahme neuer Flächen zum Gegenstand hat, sondern die planungsrechtliche Sicherung eines bereits realisierten Standortes. Die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB führen deshalb im vorliegenden Fall nicht dazu, dass eine innerörtliche Alternative als vorzugswürdig anzusehen wäre.

Alternative Gebietsausgestaltung am bestehenden Standort

Zu prüfen war schließlich, ob eine grundsätzlich andere innere Gebietsorganisation am bestehenden Standort eine bessere Lösung darstellen könnte. Bereits in der ursprünglichen Bebauungsplanbegründung wurde ausgeführt, dass die Anordnung der Bauflächen und Stellplätze im Bereich der Buchschwabacher Straße sowie die Lage der Sportflächen in den weiter westlich anschließenden Bereichen die günstigste Lösung darstellt. Diese Grundstruktur ist zwischenzeitlich tatsächlich umgesetzt worden. Ein vollständiger Umbau des bestehenden Sportstandortes wäre nur sachgerecht, wenn hierdurch ein erkennbar besserer Zustand erreicht würde. Dafür liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte vor.

Ergebnis der Alternativenprüfung

Im Ergebnis der erneuten und vertieften Prüfung ist festzustellen, dass keine anderweitige Planungsmöglichkeit vorhanden ist, die gegenüber der Fortführung und planungsrechtlichen Neuordnung des bestehenden Standortes Sportmeile vorzugswürdig wäre.

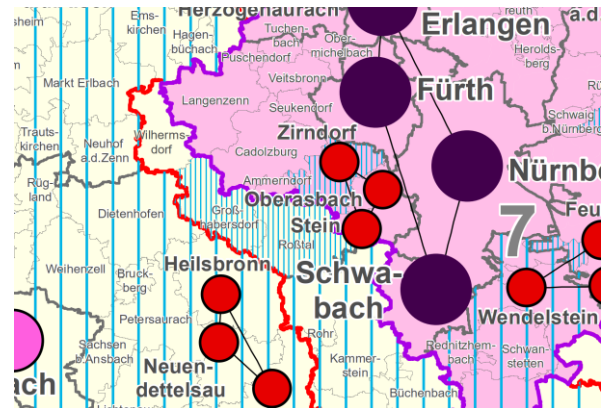
Der Plannullfall und der Verzicht auf das ergänzende Verfahren scheiden aus, weil sie keinen geordneten planungsrechtlichen Zustand herstellen würden. Eine Rückabwicklung der Sportmeile wäre städtebaulich, funktional und ressourcenbezogen nachteiliger. Die früheren Bestandsstandorte stehen entweder nicht mehr zur Verfügung oder sind aufgrund ihrer Lage, ihres Zustands und der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht geeignet. Sonstige innerörtliche Flächen stehen in der erforderlichen Qualität und Größenordnung nicht zur Verfügung.

Der Markt Roßtal hält daher im ergänzenden Verfahren auch nach erneuter umfassender Würdigung aller öffentlichen und privaten Belange daran fest, dass der bereits umgesetzte Standort der Sportmeile weiterhin den bestgeeigneten Standort für die Sicherung der maßgeblichen sportlichen Nutzungen im Kernort Roßtal darstellt. Die im ergänzenden Verfahren verfolgte Neuordnung des Gebietes ist deshalb auch unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten städtebaulich gerechtfertigt.

3.2 Übergeordnete Planungen

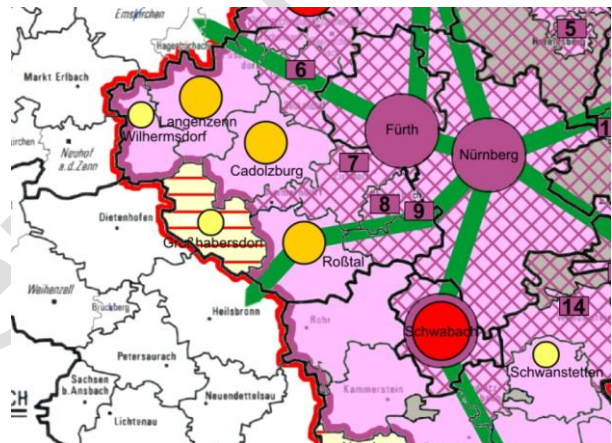
Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Plangebietes als Sonderbauflächen für sportliche Nutzungen dar. Das Umfeld des Plangebietes wird nördlich, östlich und südlich als landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen an.

Der Markt Roßtal ist im zentralen Orte System des Landesentwicklungsprogramms (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt. Roßtal ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Weitere landesplanerische Vorgaben sind nicht vorhanden. In der Strukturkarte des LEP stellt sich die Einordnung Roßtals wie nebenstehend abgebildet dar:



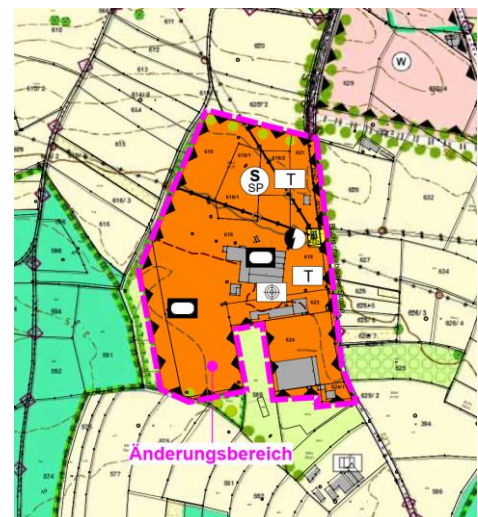
Auszug aus Strukturkarte zum LEP, o. M.

Der Regionalplan der Region 7 Nürnberg beschreibt den Markt Roßtal in der Raumstrukturkarte als Grundzentrum in der äußeren Verdichtungszone von Nürnberg/Fürth/Erlangen. Roßtal liegt an einer zentralen Entwicklungsachse. Die Strukturkarte des RP zeigt folgende Darstellung für Roßtal:



Auszug aus Strukturkarte zum REP, o. M.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Roßtal als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Zeichnerisch stellt sich die Situation wie folgt dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Rosa gestrichelt umrandet = Plangebiet, o. M. © Markt Roßtal; Kartengrundlage © Bay. Vermessungsverwaltung 2020

Die Darstellung entspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung

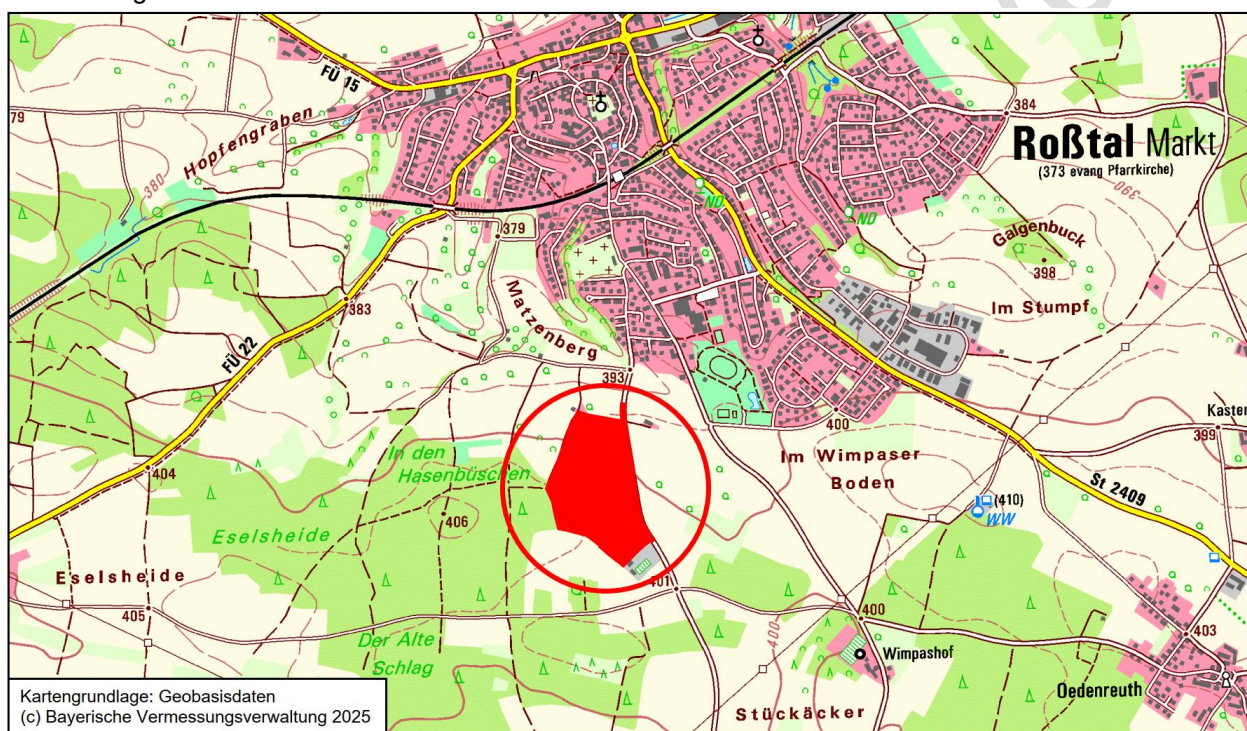
führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Roßtal.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Gartenbaubetrieb
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie Waldflächen.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 589, 589/1, 618/1, 618/2, 618/4, 620/5, 621, 622/1, 623, 624, 624/1, 624/2, 624/3, 627/1, 628/1, 629/24 und 629/25 jeweils Gemarkung Roßtal sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 618, 618/3, 629/2 und 629/22, jeweils Gemarkung Roßtal. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 10,16 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden zwischenzeitlich bereits als Sportflächen genutzt. Es wurden Sportplätze und weiteren sportliche Freiflächennutzungen, Hallennutzungen sowie die nötigen Nebennutzungen errichtet. Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens waren Teile des Plangebiets bereits durch sportliche Anlagen, Einrichtungen und Gebäude geprägt (Tennisplätze, Tennishalle, Schützenheim und Vereinsheim). Im Übrigen waren die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen wurden teilweise von 20kV Freileitungen überspannt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem leicht von Süden nach Nordosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 360 m fällt das Gelände dabei um ca. 3,00 m nach Norden zu den bebauten Strukturen hin ab.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die am Ostrand verlaufende Ortsstraße „Buchschwabacher Straße“. Von dort besteht im Norden Anschluss zu Kernort und nach Süden in Richtung Tretendorf und Bundesstraße B14.

Am Westrand der Buchschwabacher Straße wurden ein straßenbegleitender Gehweg umgesetzt, der an der Hauptzufahrt zum Sportgelände endet. Gesonderte Radweg sind nicht vorhanden.

Am Südrand des Plangebiets verläuft aktuell ein öffentlicher Feldweg in Ost-West-Richtung. Dieser ist im Westen an die Staatsstraße St2409 angeschlossen.

Westlich der Staatsstraße St2409 besteht straßenbegleitend bereits ein kombinierter Geh- und Radweg. Dieser Weg ist als überörtliche Radwegeverbindung einzustufen. Zudem verläuft dort ein örtlicher Wanderweg. Auf der Ostseite der Staatsstraße befindet sich aktuell keine Geh- und Radwegeerschließung. Auf dem am Südrand verlaufenden Feldweg ist ebenfalls ein Wanderweg verzeichnet.

Eine ÖPNV-Haltestelle an der Sportmeile ist aktuell nicht vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 650 m weiter nördlich am Friedhof.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes sind in der Buchschwabacher Straße an alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Niederschlagswasser wird im Trennsystem vor Ort versickert, Schmutzwasser gefasst und über die bereits errichteten Schmutzwasserkanäle der Zentralkläranlage von Roßtal zugeführt. Die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser war bei den vor Planungsumsetzung im Plangebiet schon bestehenden Anlagen bereits umgesetzt.

Die ursprünglich vorhandenen 20 kV Freileitung der N-Ergie wurden im Plangebiet zwischenzeitlich rückgebaut und durch Erdverkabelungen ersetzt. Die Leitungstrassen sind im Planblatt zum Bebauungsplan dargestellt.

5.5 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Auch im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld sind keine entsprechenden Denkmäler verzeichnet. Dies gilt auch für Denkmalensemble sowie besonders landschaftsprägende Denkmäler. Auch der Flächennutzungsplan des Markts Roßtal zeigt keine entsprechend relevante Elemente.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld war vor der Umsetzung der bereits realisierten Sportmeile durch die bereits bestehenden Sportnutzungen, einen Gartenbaubetrieb sowie die

landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Prägende landschaftliche Strukturen waren im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit der erfolgten Umsetzung der Sportmeile wurde der Nutzungsschwerpunkt in Richtung Siedlungsnutzung verschoben. Die errichteten sportlichen Nutzungen mit baulichen Anlagen für die Vereinsnutzungen und umfangreichen Outdoorsportanlagen (Fußballplätze, Tennisplätze, etc.) prägen nun das lokale Landschaftsbild. Neben den Hauptnutzungen befinden sich dort ebenfalls größere Flächen für Stellplatzanlagen sowie eine Umspannstation der N-Ergie Netz GmbH. Am Nordrand wurde ein ca. 3,0 – 3,5 m hoher begrünter Erdwall als Abgrenzung der Sportfläche zur freien Landschaft und Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen angelegt. Am Westrand sind Heckenstrukturen und Extensivgrünlandflächen angelegt.

Weiterhin befinden sich im südlichen Teil größere zusammenhängende Grünflächen mit umfangreichem Gehölzbestand. Diese Grünflächen werden zum Teil als Gartenflächen genutzt.

Für das Landschaftsbild sind die bestehenden Waldflächen, ein Wasserturm sowie die 220kV Freileitung südlich des Plangebietes als prägend zu bewerten. Die bestehenden Stromfreileitungen beeinträchtigen das Landschaftsbild zu einem gewissen Grad negativ.

In der Fernwirkung bestimmen darüber hinaus die bestehenden Windräder westlich von Buchschwabach das übergeordnete Landschaftsbild. Die Topografie ist durch eine leicht nach Norden zum Kernort Roßtal hin fallende Geländeform geprägt. In nördlicher Richtung prägen die dortigen Siedlungsstrukturen das lokale Landschaftsbild.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Die westlich angrenzenden Waldflächen sind als Teil des Landschaftsschutzgebietes „LSG Roßtal“ (LSG-005.12) gekennzeichnet.

Biotopkartierte Strukturen sind im Plangebiet nicht aufzufinden. Auch im näheren Umfeld sind keine biotopkartierten Strukturen aufzufinden. Die im Rahmen des Bebauungsplans bereits bestimmten Ausgleichsflächen wurden an das Ökoflächenkataster gemeldet und sind entsprechend verzeichnet sowie dem Planvorhaben zugeordnet. Die sich aus der Planergänzung ergebenden Anpassungen werden (soweit nötig) ergänzend an das Ökoflächenkataster gemeldet.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L4a Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen. Durch die bereits bestehenden Nutzungen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Vorkommensgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die Region 12 „Fränkisches Hügelland“. Gebietseigene Gehölze entstammen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7 ° C anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Plangebiet dem unteren Burgsandstein des mittleren Keupers zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sandstein, fein- bis grobkörnig,

weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Die Böden im Plangebiet sind als Lehmiger Sand der Güte 4V mit einem Ackerschätzungsrahmen von 37 bzw. als anlehmiger Sand der Güte 4 V mit einem Ackerschätzungsrahmen vom 21 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Baugrundeigenschaften werden mit lokal wechselhafte Gesteinsausbildung beschrieben. Überwiegend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, oft mürbe, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend, z. T. limonitische Krusten. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis. Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Schichtwasser, z. T. Quellaustritte beschrieben. Es können lokale Einlagerungen von Quarzgeröllen, Kieselhölzern u.ä. vorkommen.

Als allgemeiner Baugrundhinweis wird im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt ausgeführt, dass der Baugrund häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwitterten Zustand) sein kann. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch angenommen.

Die Grabbarkeit wird mit oft mittelschwer grabbar im 1. Meter beschrieben. Hinweise auf Stau- oder Hangwasser liegen nicht vor.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, welche als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt. Im Rahmen der dortigen Untersuchungen wurden unter einer 30-35 cm starken Oberbodenschicht die Deckhorizonte aus Wechsellagerungen von schluffig, sandigen und teilweise kiesigen Tonen mit tonigen, schluffigen oder stark schluffigen und kiesigen Sanden angetroffen.

Grundwasser wurde im Rahmen der Aufschlüsse nicht angetroffen.

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer oder wasserführenden Gräben.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Es wurden Versickerungsbeiwerte von $2,8 \times 10^{-4}$ m/s bis $5,5 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Bursandstein zuzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden als regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit beschrieben. Er bildet mit dem Blasensandstein i. d. R. zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Lokale Stockwerkstrennung sind möglich.

Trinkwasserschutzgebiete sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,0 - 1,5 km südlich zwischen Trettendorf und Buchschwabach.

5.8 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamts Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf Kampfmittelbelastungen im Plangebiet selbst liegen nicht vor. Ca. 950 m östlich im Umfeld der Sprangerstraße befand sich im zweiten Weltkrieg eine Flak-Funkeinheit mit Funkmessgeräten und Scheinwerfern. Die Stellung wurde bei ihrer Aufgabe vor Einnahme Roßtals durch die Alliierten durch die deutsche Armee gesprengt. Hinweise auf Kampftätigkeiten im Umfeld des Plangebietes oder der benannten Stellung liegen aber nicht vor.

5.9 Immissionen

Immissionen für das Plangebiet ergeben sich zu einem gewissen Grad aus den bestehenden Verkehrsbewegungen auf der Buchschwabacher Straße sowie im Wesentlichen aus den im Umfeld bestehenden landwirtschaftliche Nutzungen. Aus diesen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen im Plangebiet. Aus den bestehenden 20kV Freileitungen entstehen ggf. Belastungen aus Lärm und elektromagnetischen Feldern.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 60 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Sickerwasserrate liegt mit 150 bis 200 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,8 bis 2,0 W/mK angegeben.

Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Plangebiet war bereits mit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans die städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung von sportlichen Nutzungen vorgesehen. Hierzu wurden im Plangebiet Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne des Gemeinbedarfs bzw. Sondergebietsflächen festgesetzt, die überwiegend nicht befestigten Sportplätze als Grünflächen.

An der zulässigen Art der Nutzung im Plangebiet wird auch im Zuge des ergänzenden Verfahrens festgehalten. Die Zielsetzung die dort zwischenzeitlich etablierten sportlichen Nutzungen städtebaulich weiter zu ermöglichen, ist unter Berücksichtigung der intensiven Alternativenprüfung und der dort festgestellten Alternativlosigkeit als geeignete städtebauliche Gesamtentwicklung einzustufen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird jedoch von Gemeinbedarfsflächen in sonstige Sondergebietsflächen geändert und als

Zweckbestimmung „Sport-, Freizeit-, Spiel- und Outdoorsportanlagen sowie Gaststätte“ bestimmt. Es erfolgt damit keine grundsätzliche Neubestimmung der zulässigen Nutzungen, vielmehr wird unter Berücksichtigung des Urteils des BayVGH eine planungsrechtlich zulässige Bestimmung der beabsichtigten und bereits ausgeübten Nutzungen vorgenommen.

Mit den Planungen wird das sportliche Angebot in Roßtal gesichert und ein wichtiger Beitrag für die Gemeinschaft geleistet. Neben der Sicherung der sportlichen Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersklassen in verschiedenen sportlichen Betätigungsarten kann hiermit auch ein Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Vereinswesens in Roßtal geleistet werden.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung werden die nötigen Verkehrsflächen festgesetzt. Nach sorgsamer Würdigung und Abwägung wurde von der im ursprünglichen Bebauungsplan geplanten Verbindung zwischen Buchschwabacher Straße und Hochstraße südlich der bestehenden Wohnbauflächen von Roßtal Abstand genommen. Die aktuell weiter fehlende Flächenverfügbarkeit und zeitnah nicht bestehende Realisierungsmöglichkeit haben in der Abwägung zur Abkehr von der ursprünglichen Erschließungsalternative geführt. Dies war als vertretbar einzustufen, da im Zuge der Abwägung festgestellt werden konnte, dass die Verkehrserschließung für das Umfeld auch verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt sowie im Sinne der guten Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen von Roßtal erforderlich. Die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplans – die Bündelung der Sportanlagen mehrerer Roßtaler Sportvereine an einem Standort südlich des Hauptortes an der Buchschwabacher Straße bleiben unverändert bestehen.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 10,16 ha	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet	ca. 6,90 ha	74,6 %
Verkehrsflächen (Straßen, Gehweg)	ca. 0,40 ha	25,4 %
Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen	ca. 1,17 ha	25,4 %
Private Grünflächen	ca. 1,65 ha	25,4 %
Versorgungsfläche	ca. 0,04 ha	25,4 %

6.3 Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebietes wurde bereits realisiert. Die entstanden Kosten sind in den Haushalten des Markts Roßtal bereits berücksichtigt gewesen. Zusätzliche Erschließungskosten auf Basis des ergänzenden Verfahrens sind nicht zu erwarten.

7. Bebauung und städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des ergänzten Bebauungsplans Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung des sportlichen Angebots in Roßtal getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit den Planungen ist weiterhin die Entwicklung von sportlichen Nutzungen sowie einer Gaststätte vorgesehen. Dies entspricht der ursprünglichen Konzeption für das Plangebiet.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl bauliche Anlagen und überwiegend befestigte Flächen wie auch nicht befestigte Sportplätze vorgesehen. Die überwiegend zur Bebauung und Befestigung vorgesehenen Flächen wurden als Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne des Gemeinbedarfs bzw. Sondergebietsflächen festgesetzt, die überwiegend nicht befestigten Sportplätze als Grünflächen. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen befinden sich bereits bestehende sportliche Anlagen und Gebäude (Schützenheim, Tennisplätze, Tennisvereinsheim, Stellplätze).

Der größte Teil der im Geltungsbereich geplanten und bereits bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen dient der Allgemeinheit. Es sind Anlagen und Einrichtungen vorgesehen, die Vereinszwecken dienen und zu denen jedermann über die Vereine Zugang hat. Aus diesem Grund wurde zum damaligen Zeitpunkt der größte Teil der vorgesehenen Bauflächen als Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne des Gemeinbedarfs gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im südlichen Teil des Gebiets befinden sich bereits bestehende sportliche Anlagen (Tennishalle, Tennisplätze, Wohngebäude für Aufsichtspersonal), die nicht Vereinszwecken, sondern privatwirtschaftlichem Erwerbsstreben dienen. Diese Anlagen lagen im damaligen Außenbereich und waren planungsrechtlich nicht gesichert. Es war deshalb aus städtebaulicher Sicht erforderlich, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die bestehende und künftige Nutzung dieser Gebäude und Anlagen zu regeln.

Aufgrund der Lage im damaligen Außenbereich und aufgrund des Anbindegebotes des Landesentwicklungsprogrammes war es zum damaligen Zeitpunkt zwingend erforderlich, die Nutzung dieser Anlagen auf sportliche und Freizeit Zwecke zu beschränken. Jegliche anderweitige Nutzung (z.B. für anderweitige gewerbliche Zwecke) wurde an diesem Standort ausgeschlossen. Auch die Zweckbestimmung „Freizeit“ war in Zusammenhang mit sportlichen Tätigkeiten zu sehen. Anderweitige Freizeitnutzungen, die keinen Bezug zu sportlichen Aktivitäten haben, wurden ebenfalls ausgeschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wurde in diesem Teilbereich deshalb ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ festgesetzt. Im Rahmen der Festsetzungen wurde sichergestellt, dass ausschließlich der Zweckbestimmung der Sportfläche bzw. des Sondergebietes dienende Anlagen zulässig waren. Darin enthalten war eine Betriebswohnung für Aufsichtspersonal im Bereich des Sondergebiets.

Auf Basis der Urteilsbegründung des BayVGH wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich neu festgesetzt. Statt einer Differenzierung in Sondergebiets-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen für die geplanten sportlichen Nutzungen werden die Flächen insgesamt als sonstiges Sondergebietsflächen gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für Sondergebiete gem. § 11 BauNVO sind im weiteren als Zweckbestimmung die zulässigen Arten der Nutzung festzusetzen. Die Zweckbestimmung wurde in Anlehnung an die bisherigen Planungsabsichten bestimmt und auf Sport-, Spiel und Freizeit- und Outdoorsportanlagen sowie Gaststätte festgesetzt. Hiermit werden die planerisch bereits vollzogenen Arten der baulichen Nutzungen angemessen erfasst und deren Nutzung planungsrechtlich sichergestellt. Bzgl. der bestehenden Sportgaststätte wurde eine gewisse Öffnung der Zulässigkeit vorgenommen. Die ursprünglich zugelassene Gaststätte wurde lediglich als Vereinsgaststätte zugelassen und hierbei dargelegt, dass Nutzer über die Vereine Zugang hätten.

In der Realität musste festgestellt werden, dass eine rein den Vereinen zugängliche Gaststätte wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Nutzung als allgemein der Öffentlichkeit zugängliche Gaststätte ist damit für den Erhalt dieser Funktion zwingend notwendig. Nach sorgsamer Abwägung der Planungsauswirkungen wurde hier (auch aufgrund der bereits bestehenden genehmigten ausgeübten Art der Nutzung) die Zulässigkeit der baulichen Nutzung korrigiert und von der ursprünglichen Einschränkung der Gaststättennutzung Abstand genommen. Dies war als vertretbar einzustufen, da insbesondere die Überprüfung der Auswirkungen zu keinen erheblichen zusätzlichen Nachteilen für das städtebauliche Umfeld geführt hat.

Die Wahl eines Sondergebietes ist zwingend erforderlich, da die geplante Nutzung sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Weder als Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) noch als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) lässt sich die differenzierte Kombination aus Outdoorsportanlagen, Vereinshallen, Gastronomie, Tennishalle und einem Betriebswohngebäude rechtskonform und hinreichend bestimmt abbilden. Das Sondergebiet ermöglicht die präzise Definition der zulässigen Nutzungen und ihrer Differenzierung nach Teilbereichen. Es erlaubt zudem die Festsetzung von Emissionskontingenten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 bb BauGB, womit dem materiellen Mangel aus dem BayVGH-Urteil Rechnung getragen wird.

Das Sondergebiet wird in sieben Teilbauflächen gegliedert, die sich hinsichtlich ihrer Lärmrelevanz und ihrer baulichen Dichte sowie in Teilflächen in ihrer spezifischen Nutzungsart, unterscheiden. Die Abgrenzung der Teilbauflächen folgt konsequent den im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Nutzungseinheiten, sodass die Bezugsflächen für die Emissionskontingentierung eindeutig bestimmbar sind. Hiermit wird die städtebauliche Ordnung der ausgeübten und planerisch verträglichen Nutzung sichergestellt und Fehlentwicklungen vermieden.

Durch die bereits erfolgte Flächeninanspruchnahme wurde in Teilflächen die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgte unter Berücksichtigung der Zielsetzung, das Angebot an sportlichen Betätigungsangeboten in Roßtal langfristig zu sichern. Die Flächeninanspruchnahme wurde auf das für das Vorhaben erforderliche Maß begrenzt. Durch geeignete Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Eingriffsregelung wird ein Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Unter Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit dem öffentlichen Interesse an einem guten Angebot an sportlichen Nutzungen für die Bevölkerung wurde die Inanspruchnahme der Fläche daher als städtebaulich vertretbar bewertet. Hieran wird auch an erneuter Würdigung im Zuge des ergänzenden Verfahrens festgehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Für die festgesetzten Sondergebietsflächen werden differenzierte Bestimmungen für die GRZ vorgenommen. In der Teilbaufläche SO 1 wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt, da hier überwiegend unbefestigte Spielfelder und Rasenflächen geplant sind. Lediglich kleinere Nebenanlagen sind als bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden vorgesehen. Für die Teilbauflächen SO 2 bis SO 7 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert liegt im für Sondergebiete vorgesehenen Rahmen der BauNVO und trägt dem überwiegend sportlichen Charakter der Nutzung Rechnung. Die Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,8 für Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegungen, technische Anlagen) entspricht der üblichen Praxis bei Sportanlagen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus dieser Festsetzung nicht zu erwarten, da ein wesentlicher Teil dieser Flächen unversiegelt verbleibt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Für die Teilflächen SO 2, SO 3 und SO 5 und SO 6 wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt, die der eingeschossigen Hallenbebauung entspricht. SO 4.1 erhält eine GFZ von 0,6, da aufgrund der Gastronomie/Nebennutzungen (OG) mit möglicher Aufstockung für weitere Nutzungen eine zweigeschossige Nutzung vorgesehen ist. Für die Teilflächen SO 1 sowie SO 4.2 sind keine GFZ-Werte festgesetzt, da hier nicht mit Gebäuden in relevanten städtebaulichen Maß zu rechnen ist. Maßgeblich sind dort allein die Baugrenzen und die Gebäudehöhen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude geregelt.

Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss (SO 2, SO 3, SO 5, SO 6) ist durch den Nutzungszweck begründet: Sporthallen und Vereinsgebäude sind typischerweise eingeschossige Gebäude mit großem Raumvolumen. Lediglich in Teilbau Feld SO 4.1 (Gastronomie mit Aufstockungsoption für sportliche Nutzungen) und SO 7 (Wohngebäude) erhalten zwei Vollgeschosse, was dem Raumprogramm und dem Bestand (SO 7) entspricht.

Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessene verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 23.12.2025, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Die Gebäudehöhen sind je Teilbaufenster im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB EG), die maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes liegen darf. Diese Festsetzung verhindert eine unkontrollierte Erhöhung der tatsächlichen Gebäudehöhe durch Aufschüttungen und sichert die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung des Plangebiets. Die ursprünglichen Festsetzungen wurden hier fortgeführt.

Die Teilflächen SO 3 und SO 4.1 erhalten mit 11 m die größte zulässige Gebäudehöhe, da eine normgerechte Dreifachsporthalle Innenraumhöhen von ca. 7–9 m erfordert. Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührliche Höhenentwicklung der Gebäude.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster, innerhalb dessen die im Bebauungsplan dargestellten Gebäude errichtet werden dürfen. Das Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie den bestehenden Straßen gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der Gebäude ermöglicht und gleichzeitig die Berücksichtigung der Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an der Nähe zur Buchschwabacher Straße: Die Gebäude sind straßenseitig im östlichen Teil des Plangebiets konzentriert, während die Sportflächen (SO 1) sich nach Westen in Richtung freier Landschaft erstrecken. Diese Anordnung minimiert die Flächenversiegelung im landschaftssensiblen Bereich und bündelt den motorisierten Zulaufverkehr nahe der Erschließungsstraße.

Sportplätze, Spielfelder, Freizeitanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht auf Versickerungsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen. Diese Ausnahmeregelung ist sachlich notwendig, da sportliche Außenanlagen ihrem Wesen nach nicht auf die überbauten Flächen beschränkt sein können.

Für die Teilbauflächen SO 3, SO 4.1, SO 5, SO 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Einzelgebäude bis zu 85 m Länge bei ansonsten offener Bauweise zulässt. Die Festsetzung ist erforderlich, da die geplante Hauptsporthalle (Dreifachsporthalle inkl. Nebenräume) und die zugehörigen Anbauten eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erreichen, was nach § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise nicht zulässig wäre. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Flächenversiegelung durch die kompakte Bauweise minimiert.

Im Sondergebiet werden Abstandsflächen analog Art. 6 Abs. 5 BayBO mit 0,40 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt. Diese Regelung sichert ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse war davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung Abgrabungen und Aufschüttungen städtebaulich zu regeln. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das betriebsnotwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK FFB EG max. 0,3 m über Gelände) begrenzt zudem die Möglichkeit, durch Aufschüttungen de facto höhere Gebäude zu realisieren. Betonstützmauern zur freien Landschaft hin sind auf max. 0,5 m begrenzt; größere Höhenunterschiede sind als Erdböschungen oder mit Natursteinen herzustellen. Diese Regelung vermeidet die dominierende Wirkung von Betonmauern in der Landschaft.

7.4 örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen einer guten Ortsbildgestaltung werden im Geltungsbereich Gebäude mit Flachdach (FD), Satteldach (SD) und Pultdach (PD) zulässig. Für die Teilfläche SO 7 (Wohngebäude Aufsichtspersonal) sind zusätzlich Ausführungen als Walmdächer (WD) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen differenzieren sich nach Teilbauflächen:

- SO 3, SO 4.1, SO 6: 4°–22° – geringe Dachneigungen für Hallen- und Gewerbedächer, (typisch für Sportstätten)
- SO 2, SO 5: 4°–30° – etwas größerer Spielraum für kleinere Vereinsgebäude.
- SO 7: 35°–45° – regionstypische Steilneigung für das bestehende Wohngebäude.

Die Vorschrift dunkler Dachfarben (rotbraun, anthrazit, schwarz) dient der optischen Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild. Helle oder metallisch glänzende Dacheindeckungen würden die Fernwirkung der Gebäude in der offenen Agrarlandschaft erheblich verstärken. Bei Flach- und Pultdächern ist auch eine Blechdeckung zulässig, da diese bei Hallen technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Aus Gründen des Gewässerschutzes wird darauf hingewiesen, dass unbeschichtete Metallkonstruktionen wasserhaushaltsrechtlich im Regelfall unzulässig sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zugelassen, um eine nachhaltige Energieversorgung der Sportanlagen zu fördern.

Regelungsbedürftig waren weiterhin Einfriedungen, Geländer sowie umlaufende Geländer und Banden. Zäune sind bis 2 m Höhe in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) zulässig. Massiv wirkende Sicht- oder Lärmschutzzäune über 2 m sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, um die Zugänglichkeit für Wildtiere zu gewährleisten.

Zur Einfassung der Spielfelder sind umlaufende Geländer und Banden zulässig. Diese sind für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb technisch notwendig (z. B. Ballfangzäune bei Fußball, Banden bei Handball).

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Im Plangebiet wurden Versorgungsflächen festgesetzt und bereits eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage zur Wärmeversorgung des Plangebietes realisiert.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Gebäude benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geplant. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude und gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung vorrangig auf die Eigenstromversorgung auszulegen sind. Aktuell bestehen technische Beschränkungen in der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms. Anlagen sollten daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Osten an die Buchschwabacher Straße angeschlossen. Die Buchschwabacher Straße wurde dort in den Bebauungsplan einbezogen und als Verkehrsflächen festgesetzt. Hierüber können die Planflächen grundsätzlich an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurde für die Abwägung der zu erwartenden Verkehrsauswirkungen auf das Umfeld davon ausgegangen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Verkehrs nicht aus dem Hauptort Roßtal selbst, sondern von umliegenden Orten anfahren wird. Es wurde daher eine Verbesserung der Anbindung der geplanten Sportmeile an das überörtliche Straßennetz angestrebt. Hierzu wurde im Bebauungsplan die Verlängerung der Hochstraße zur Buchschwabacher Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wäre es grundsätzlich möglich gewesen, einen Großteil des Verkehrs sicher und ohne größere Durchfahrt durch Wohngebieten von der Bundesstraße 14 über die Staatsstraße 2409 aus zur Sportmeile zu führen.

Zwischen der bestehenden Hochstraße und der Buchschwabacher Straße war auf einer Länge von ca. 200 m ein Straßenneubau erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind ebenso wie die Flächen für eine Verbreiterung der Buchschwabacher Straße bis zur geplanten Zufahrt zum Mostgelände im Plan festgesetzt. Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sollten ursprünglich neben der erforderlichen Fahrbahn auch begleitende Fuß- und Radwege sowie eine Baumallee aufnehmen. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit mussten hier zwischenzeitlich Abstriche vorgenommen werden. Der Markt Roßtal konnte nicht im erforderlichen Umfang den nötigen Grunderwerb tätigen, so dass die Verkehrsflächen auf die nötige Straße, einen begleitenden Gehweg sowie die nötigen Entwässerungsanlagen der Straße reduziert werden mussten.

Bezüglich der möglichen Verkehrsanbindung wurde vom Markt Roßtal ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr.57 "Sportmeile Roßtal" (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum) in Auftrag gegeben, welche den damaligen Planungen zu Grunde gelegt wurde. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung dieses Vorhabens zu erwarten ist, an den betroffenen Knotenpunkten leistungsfähig ist und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Die Untersuchung wurde sowohl für den Analysefall 2014 als auch für den Prognosefall 2025 (mit Realisierung des Bauvorhabens) durchgeführt. Die damaligen bestehenden Verkehrsbelastungen im Umfeld der Bauvorhaben wurden im Rahmen einer Verkehrszählung erfasst. Für die neue Sportmeile wurde ein tägliches Verkehrsaufkommen von 383 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde am Werktag ergab sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 103 Kfz/h im Zielverkehr und 123 Kfz/h im Quellverkehr. In der maßgebenden Nachmittagsspitze am Sonntag ergab sich ein Verkehrsaufkommen von 59 Kfz/h im Zielverkehr und im Quellverkehr. Der maßgebende Belastungsfall wurde anschließend als Überlagerung aus dem Analysefall (Grundbelastung), der zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme (+ 2 %) und dem errechneten Neuverkehr für die geplanten Vorhaben abgeleitet.

Es wurde ebenfalls geprüft, ob eine Verbindungsstraße von der Hochstraße zur Buchschwabacher Straße das umliegende Straßennetz entlastet. Es zeigte sich, dass die Entlastungswirkungen in absoluten Zahlen klein sind, prozentual jedoch sehr bedeutend.

Auf Grundlage der maßgebenden Knotenstrombelastungen wurden für die Knotenpunkte, die eine Verkehrsbelastung von über 500 Kfz/h (Summe aller Zufahrten) haben, die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl.

FGSV, 2009) vorgegebenen Verfahren berechnet. Dabei zeigte sich, dass die derzeitigen und die zukünftigen Verkehrsbelastungen ohne und mit Verbindungsstraße in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde am Werktag und in der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde am Sonntag jederzeit mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Die Berechnungen zeigten, dass die Verbindungsstraße aus verkehrlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist. Zur Vermeidung von Umwegfahrten, Lärm etc. kann eine Errichtung der Verbindungsstraße jedoch durchaus sinnvoll sein. Für das geplante Bauvorhaben konnte damit die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte nachgewiesen werden.

Zwischenzeitlich zeigte sich zudem, dass die Flächen für die geplante Verbindungsstraße kurzfristig nicht verfügbar sind und somit eine faktische Umsetzbarkeit nicht gegeben ist. Im ergänzenden Verfahren wird die Verbindungsstraße nicht mehr als Festsetzung weiterverfolgt. Die Sportmeile wird ausschließlich über die Buchschwabacher Straße erschlossen.

Der Markt Roßtal hat im Zuge des ergänzenden Verfahrens die damaligen Verkehrsuntersuchungen fortzuschreiben lassen, um hier erneut zu prüfen, ob diese Verkehrsführung mit den Schutzbelangen der dortigen Anlieger verträglich und zumutbar ist.

Zur Vorbereitung des ergänzenden Verfahrens hat der Markt Roßtal ein neues, methodisch und inhaltlich aktualisiertes Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ in Auftrag gegeben (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, Juni 2026, 2. Aktualisierung). Das Gutachten wurde auf Grundlage des aktuellen Standes der Technik, insbesondere unter Anwendung des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (FGSV, 2015), erarbeitet und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Damit wird einem der im Normenkontrollverfahren vorgebrachten Einwände Rechnung getragen, wonach die ursprüngliche Verkehrsuntersuchung auf dem HBS 2009 basierte und die neuere Fassung des Regelwerks nicht berücksichtigt hatte. Das aktualisierte Gutachten erhebt und bewertet die tatsächlich eingetretene Verkehrssituation nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Sportmeile und bildet damit – anders als die prognostische Ausgangslage im Jahr 2014 – die real eingetretene Situation ab. Intensiv mit einbezogen wurden zudem die Angaben der Vereine für die tatsächliche und zukünftige Nutzung, um die Abwägung auf eine sichere Basis zu stellen.

Der Untersuchung liegen folgende Erhebungen zugrunde:

- Verkehrszählung an elf Knotenpunkten im Umfeld der Sportmeile in der Woche vom 17. bis 23. Oktober 2022 (ganztägig, alle Fahrzeugarten, 15-Minuten-Intervalle).
- Bluetooth-Erhebung an sechs Messstellen vom 18. bis 23. Oktober 2022 zur Ermittlung der tatsächlichen Fahrbeziehungen und Routenwahl der Nutzer der Sportmeile.
- Ergänzende Auswertung des Tennisclubs auf Basis der Erhebungsdaten aus 2014, hochgerechnet auf das Jahr 2022 (da der Tennisclub zur Zählzeit in der Winterpause war).

Die Erhebungen erfolgten während des Regelbetriebs der Sportmeile einschließlich Heimspielen, sodass die Ergebnisse als repräsentativ für den normalen Betrieb der Anlage anzusehen sind. Das Gutachten untersucht folgende Planfälle:

- Analysefall Bestand 2022 inkl. der neu erbauten Sportanlage (tatsächliche Situation)
- Analysevergleichsfall 2022 ohne Sportanlage (fiktiver Vergleich)
- Prognosenullfall 2035 ohne Sportanlage (Prognose ohne Vorhaben)
- Prognoseplanfall 1: Prognose 2035 mit Sportanlage und moderater Mitgliederzunahme (+4 %)
- Prognoseplanfall 2: Prognose 2035 mit Nutzungsintensivierung (Worst-Case-Szenario, Sommer Werktag und Sommer Sonn-/Feiertag)

Die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2035 wurde auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik pauschal mit einem Aufschlag von 5 % auf das gezählte Verkehrsaufkommen

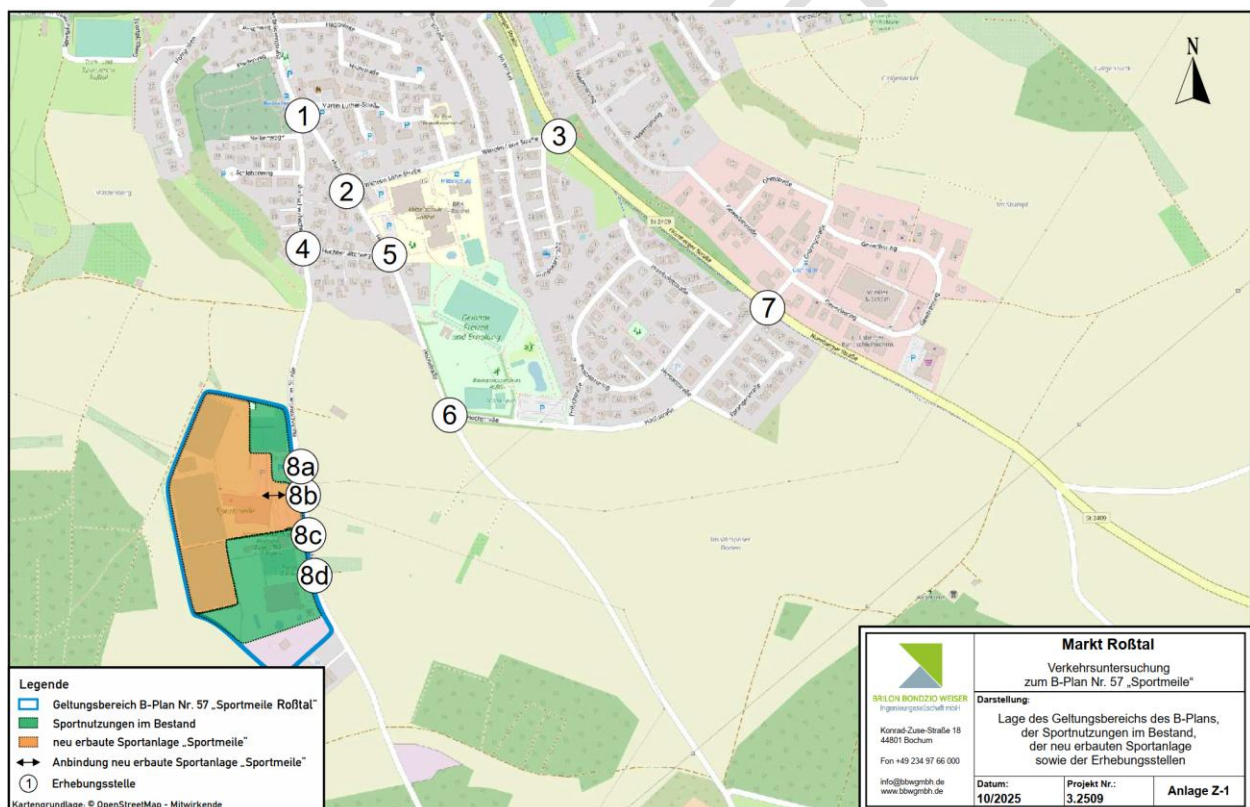
Markt Roßtal – Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“
Begründung im Stand des geänderten Entwurfs gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Fassung vom 23.06.2026

berücksichtigt. Dies ist als Worst-Case-Betrachtung einzustufen. Zwischenzeitlich wird vermehrt davon ausgegangen, dass aufgrund der Änderungen im Mobilitätsverhalten der allgemeine Verkehrszuwachs zurückgehen wird und der Peak der Verkehrsentwicklung im Individualverkehr erreicht ist.

Das Verkehrsgutachten kommt bzgl. des tatsächlichen Verkehrsaufkommen der Sportmeile zu dem Ergebnis, dass das durch die Sportmeile induzierte Verkehrsaufkommen sich im Tagesdurchschnitt der Zählwoche auf ca. 418 Kfz-Fahrten/24h (Werktage: ca. 461 Kfz-Fahrten/24h) beläuft. Der Freitag weist mit 614 Kfz-Fahrten/24h das höchste Tagesaufkommen auf. Die stündliche Spitze liegt werktags in den Nachmittagsstunden zwischen 16:45 und 18:45 Uhr. Diese Werte liegen in der gleichen Größenordnung wie das in der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung von 2014 prognostizierte tägliche Verkehrsaufkommen von 383 Kfz-Fahrten/Tag und bestätigen die damalige Größenordnung der Abschätzung.

Im Prognoseplanfall 2 (Worst-Case-Nutzungsintensivierung) ergibt sich für einen Sommerwerktag ein rechnerisches Verkehrsaufkommen von 786 Kfz-Fahrten, an einem Sonn-/Feiertag im Sommer von bis zu 1.792 Kfz-Fahrten.

Die Bluetooth-Erhebung ermöglichte eine differenzierte Bestimmung der tatsächlichen Routenwahl der Sportmeile-Nutzer. Der überwiegende Anteil des Verkehrs nutzt die Buchschwabacher Straße und die daran anschließenden Erschließungsstraßen. Alle Fahrzeuge von Knotenpunkt KP 1 fahren auf dem direkten Weg über KP 4 (Buchschwabacher Straße / Hochbehälterweg) zur Sportmeile (KP 8b) und umgekehrt. Es wurden keine Fahrten über KP 5 und KP 2 von und nach KP 1 festgestellt.



Übersichtskarte aus dem Verkehrsgutachten mit Darstellung der Knotenpunkte (ohne Maßstab)

Damit zeigt sich, dass der tatsächliche Verkehrsfluss der Sportmeile-Nutzer dem Straßennetz folgt, das durch die Verbindungsstraße hätte entlastet werden sollen. Gleichwohl erweisen sich die resultierenden Verkehrsbelastungen in allen betrachteten Planfällen als verkehrstechnisch bewältigbar.

Die Verkehrsbelastungen der untersuchten Straßen wurden anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (FGSV, 2006) bewertet. Dabei wurden die An- und Abreiserrouten der Sportmeile-Nutzer entsprechend ihrer Funktion eingestuft:

- Buchschwabacher Straße nördlicher Abschnitt: Wohnstraße (typische Belastung unter 4.000 Kfz/24h)
- Hochbehälterweg: Wohnstraße (typische Belastung unter 4.000 Kfz/24h)
- Hochstraße nördlicher/östlicher Abschnitt: Sammelstraße (typische Belastung 4.000– 8.000 Kfz/24h)
- Wilhelm-Löhe-Straße: Sammelstraße (typische Belastung 4.000– 8.000 Kfz/24h)
- Nürnberger Straße (St 2409): örtliche Einfahrtsstraße (typische Belastung 4.000– 18.000 Kfz/24h)

In allen untersuchten Planfällen liegen die tatsächlichen Verkehrsbelastungen aller untersuchungsrelevanten Straßen unterhalb oder am unteren Rand der in der RAST 06 angegebenen typischen Bandbreiten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastungen uneingeschränkt als verträglich einzustufen sind. Aus kommunaler Sicht war daher unter Berücksichtigung der ursprünglichen Abwägung und der nun vorliegenden Fortschreibung auch weiterhin davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit der Verkehrserschließung gegeben ist.

Für alle elf untersuchten Knotenpunkte wurden verkehrstechnische Kapazitätsberechnungen gemäß HBS 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen Knotenpunkten in sämtlichen Planfällen eine mindestens gute Verkehrsqualität (QSV A oder B) erzielt wird:

- KP 1 (Buchschwabacher Straße / Hochstraße / Martin-Luther-Straße): QSV A in allen Fällen; lediglich im Prognoseplanfall 2 Sommer Sonn-/Feiertag NMS: QSV B
- KP 2 (Hochstraße / Wilhelm-Löhe-Straße): QSV A in allen Fällen
- KP 3 (Wilhelm-Löhe-Straße / Nürnberger Straße): QSV A in allen Fällen
- KP 4 (Buchschwabacher Straße / Hochbehälterweg): QSV A–B in allen Fällen
- KP 5 (Hochbehälterweg / Hochstraße / Zufahrt Mittelschule): QSV A in allen Fällen
- KP 6 (Wimpashof / Hochstraße): QSV A in allen Fällen
- KP 7 (Hochstraße / Nürnberger Straße / Ostringstraße): QSV A morgens, QSV B nachmittags in allen Fällen
- KP 8a–08d (Zufahrten Buchschwabacher Straße): QSV A in allen Fällen

Dies gilt auch für den Prognoseplanfall 2, der die Situation einer vollständigen Nutzungsintensivierung der Sportmeile im ungünstigsten Saisonbetrieb abbildet.

Das Verkehrsgutachten kommt in seiner zusammenfassenden gutachterlichen Einschätzung zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen im untersuchten Straßennetz relativ gering ist und das bestehende Straßennetz für die Abwicklung des heutigen und des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert ist. Die neu erbaute Sportanlage „Sportmeile“ hat keinen bestimmenden Einfluss auf die Verkehrssituation. Die Ergebnisse der Verkehrsberechnungen sind in allen betrachteten Planfällen nahezu identisch.

Das aktuelle Gutachten erfüllt damit die methodischen Anforderungen, die in dem Normenkontrollurteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Az. 9 N 15.2158, Urteil v. 19. Oktober 2020) an die verkehrliche Untersuchung gestellt worden waren: Es wird das aktuellste HBS (2015) herangezogen, alle planrelevanten Knotenpunkte werden untersucht, und die Routenwahl der Sportmeile-Nutzer wird empirisch durch eine Bluetooth-Erhebung belegt.

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung bestätigt und vertieft die Aussage der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung aus 2014: Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit des Erschließungsnetzes sind auch ohne die geplante Verbindungsstraße gewährleistet. Sämtliche Knotenpunkte werden in allen Planfällen – einschließlich des Worst-Case-Szenarios einer vollständigen Nutzungsintensivierung – mit einer mindestens guten Verkehrsqualität (QSV A oder B) abgewickelt.

Die Verbindungsstraße war damit bereits nach den ursprünglichen Planungsunterlagen aus rein verkehrstechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich. Durch das aktualisierte Gutachten ist dies auf Grundlage tatsächlich erhobener Verkehrsdaten bestätigt.

Die ursprüngliche Begründung stellte die Verbindungsstraße auch als Lärmschutzmaßnahme dar, da sie am Hochbehälterweg eine Zunahme von rd. 2 dB(A) verhindern sollte. Dieser Befund war auf den prognostizierten Durchfahrtsverkehr über den Hochbehälterweg gestützt. Das aktuelle Gutachten widerlegt diese Prognose empirisch: Der tatsächliche DTV am Hochbehälterweg beträgt 250 Kfz/24 h und liegt damit auf dem Niveau einer sehr gering belasteten Wohnstraße.

Der Lärmkonflikt, dem die Verbindungsstraße abhelfen sollte, hat sich in der Realität nicht materialisiert. Selbst unter den konservativsten Prognoseannahmen (PPF 2, Sommer, Worst Case: 650 Kfz/24 h) bleibt der Hochbehälterweg deutlich unterhalb der straßentypischen Belastungsgrenze von 4.000 Kfz/24 h (RASt 06) und damit im uneingeschränkt verträglichen Bereich. Die Belange der Wohnbevölkerung werden durch das bestehende Erschließungssystem hinreichend gewahrt.

Der Bau der Verbindungsstraße hätte den Erwerb privater Grundstücke erfordert. Im Normenkontrollverfahren wurde bereits auf die Problematik hingewiesen, dass ein Flächenerwerb von privaten Eigentümern nicht gesichert war. Der Verzicht auf die Verbindungsstraße entlastet damit zugleich die Eigentumsbelange der betroffenen Grundstückseigentümer und vermeidet mögliche Konflikte im Vollzug des Plans.

Die Verbindungsstraße hätte einen zusätzlichen Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in den Naturhaushalt dargestellt (Versiegelung, Zerschneidung). Da die verkehrliche Notwendigkeit der Straße nach dem Betrieb der Sportmeile seit 2018 empirisch nicht belegt ist, wäre der Eingriff unverhältnismäßig. Im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Gebots der Eingriffsvermeidung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verzicht auf die Verbindungsstraße geboten. Der Umweltbericht zum ergänzenden Verfahren wird die entfallende Versiegelungsfläche und den damit vermiedenen Eingriff als positive Auswirkung des Plankonzeptes darstellen.

Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 57 wird durch den Wegfall der Verbindungsstraße in seiner inhaltlichen Substanz nicht berührt. Die Zweckbestimmung der Flächen bleibt unverändert. Die Erschließung der Sportmeile über die Buchschwabacher Straße, die bereits im ursprünglichen Plan als primäre Erschließungsachse vorgesehen war, ist im Bestand realisiert und verkehrlich leistungsfähig nachgewiesen.

Die Gesamtabwägung ergibt, dass der Verzicht auf die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen Hochstraße und Buchschwabacher Straße aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar und planungsrechtlich geboten ist:

Die Sportanlage „Sportmeile“ ist seit 2018 ohne die Verbindungsstraße in Betrieb. Der Betrieb ist objektiv verkehrlich unproblematisch. Das aktuelle Verkehrsgutachten (BBW, November 2025) belegt auf Basis repräsentativer Erhebungen, dass das bestehende Straßennetz die aktuelle und zukünftig zu erwartende Verkehrsnachfrage in allen Planfällen mit mindestens guter Qualität (QSV B) abwickeln kann. Der Verzicht vermeidet einen unverhältnismäßigen Eingriff in Natur, Boden und Privateigentum. Das städtebauliche Plankonzept bleibt in seiner Grundstruktur unberührt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Verzicht auf die Verbindungsstraße und der Beibehalt des bestehenden verkehrlichen Erschließungssystems im planerischen Umfeld aus folgenden Gründen vertretbar:

- Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit des Erschließungsnetzes sind nach dem aktuellen Gutachten auch ohne die Verbindungsstraße in allen Planfällen nachgewiesen.
- Die Verbindungsstraße war nach dem Planungsstand 2015 ausdrücklich nicht zwingend erforderlich. Sie stellte eine Optimierungsmaßnahme dar, deren Wegfall keine planerische Gesamtunverträglichkeit begründet.
- Die Nichtrealisierung der Verbindungsstraße bedeutet den Verzicht auf eine neue Straßenverkehrsfläche im Außenbereich. Damit entfällt ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist dies positiv zu bewerten.

- Die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Flächen für die Verbindungsstraße hätten Eigentumsbetroffenheiten Dritter ausgelöst. Der Verzicht vermeidet diese Betroffenheiten.
- Die Funktion der Buchschwabacher Straße als Haupteerschließungsstraße der Sportmeile ist mit dem vorhandenen und zukünftigen Verkehrsaufkommen vereinbar. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Im Ergebnis stellt der Verzicht auf die Verbindungsstraße im ergänzenden Verfahren keinen Planungsman gel dar und bildet kein Hindernis für die planungsrechtliche Sicherung der Sportmeile. Die geänderte Verkehrs führung ist durch das aktualisierte Verkehrsgutachten umfassend untersucht und bewertet. Die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des Erschließungsnetzes konnte für alle betrachteten Planfälle nachgewiesen werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planungsgebietes kann ausgehend von der geplanten neuen Anbindung über die Ortsstraße mit Anbindung an die Buchschwabacher Straße privatrechtlich hergestellt werden. Eine Notwendigkeit zur Herstellung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen oder verbindlichen Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besteht nicht.

Von der Festsetzung weiterer innerer Erschließungsflächen kann daher abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die Sondergebietsfläche für die sportlichen Nutzungen sowie die notwendigen Außenanlagen und Parkplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf weitergehende gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann. Die Details der inneren Objekterschließungen sind im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung der Nutzer zu regeln. Dies ist als zumutbar anzusehen. Die nötige Erschließung ist sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall für die konkret geplante Nutzung durch die Bauherrenschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Markts Roßtal (z. Zt. F. v. 30.09.2025, bekannt gemacht am 09.10.2025 zum 01.10.2025).

Die Errichtung der notwendigen Stellplätze hat entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zu erfolgen. Hiermit wird eine städtebaulich geordnete Verortung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet gewährleistet.

Für die bereits realisierten Nutzungen sind für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes Flächen für Stellplätze abgegrenzt, die den jeweiligen baulichen Anlagen zugeordnet sind. Die vorhandenen Stellplatzanlagen mit ca. 150 Stellplätzen (davon 4 Behindertenparkplätze) sind bereits hergestellt. Das aktuelle Verkehrsgutachten bestätigt, dass die vorhandenen Stellplatzflächen für den Regelbetrieb der Sportmeile geeignet sind und das Stellplatzangebot keine verkehrsrelevanten Rückstaueffekte auf das umgebende Straßennetz verursacht.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah parallel der Buchschwabacher Straße einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg vor. Die Fragestellung der sicheren Führung von Fußgängern und Radfahrern von und zur Sportmeile wurde im Zuge des ergänzenden Verfahrens erneut geprüft. Für Fußgänger wurde zwischenzeitlich ein gesonderter Gehweg von den bestehenden Siedlungsstrukturen in Roßtal kommend bis zur Sportmeile ausgebaut. Somit ist die Sportmeile von Roßtal kommend für Fußgänger sicher erreichbar. Nach Süden in Richtung Tretendorf wurden auf die Fortführung des Fußweges nach sorgsamer Prüfung verzichtet, da aus dieser Richtung nicht mit erheblichen fußläufigen Bewegungen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der sicheren Radfahrerführung wurden zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze geprüft. Im Zuge der Planungen für die Sportmeile 2015 wurde angestrebt, parallel der Buchschwabacher Straße einen ausreichend breiten kombinierten Geh- und Radweg anzulegen. Es zeigte sich aber, dass hierfür die im marktgemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen entlang der Buchschwabacher Straße nicht ausreichend sind. Ein Flächenerwerb im erforderlichen Umfang war bisher aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen der Eigentümer nicht möglich. Somit ist zum aktuellen Zeitpunkt die Anlage eines gesonderten Radweges oder eines kombinierten Geh- und Radweges nicht möglich.

Der Markt Roßtal hat daher zwischenzeitlich als Alternative die Umwidmung der Buchschwabacher Straße zu einer Fahrradstraße geprüft. Hierzu wurden Ortstermine mit dem Landratsamt Fürth, der Straßenmeisterei Ammerndorf, der Polizeiinspektion Zirndorf sowie Vertretern des Markts Roßtal durchgeführt. Einbezogen wurde auch das durch den Markt Roßtal beauftragte Planungsbüro für die Entwicklung eines Radverkehrskonzeptes für Roßtal. Es zeigte sich im Ergebnis, dass die Widmung als Fahrradstraße grundsätzlich zwar erkennbare Vorteile für Radfahrer hätte, gleichzeitig aber u.U. unverhältnismäßige Nachteile für Anliegende an der zukünftigen Fahrradstraße zur Folge hätte. Durch die außerörtliche Lage von großen Teilen der Buchschwabacher Straße wurde zudem formalrechtlich die Rechtskonformität der Widmung als Fahrradstraße gem. Straßenverkehrsordnung in Frage gestellt. Da es sich bei der Buchschwabacher Straße nicht nur um eine lokale Zufahrtsstraße handelt, sondern auch um eine Ortsverbindungsstraße nach Tretendorf, musste nach sorgsamer Abwägung von einer Widmung als Fahrradstraße abgesehen werden.

Der Markt Roßtal hat daher anschließend nochmals geprüft, welche alternativen Möglichkeiten zur Verbesserung der Radfahrersicherheit möglich sind. Es zeigte sich, dass durch die Widmung der Sportmeile als Ortsteil die Möglichkeit bestand, dort durch Aufstellen der Ortstafel die zulässige Geschwindigkeit auf max. 50 km/h zu begrenzen.

Ausgehend hiervon konnte dann auch das kurze Teilstück zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen von Buchschwabach und der Sportmeile durch eine verkehrsrechtliche Anordnung mit Aufstellung der entsprechenden Beschilderungen auf max. 50 km/h Höchstgeschwindigkeit begrenzt werden.

Weitergehende Maßnahmen sind aber zum aktuellen Zeitpunkt nicht umsetzbar. Die Schranken der Straßenverkehrsordnung lassen aktuell keine weitergehenden Maßnahmen zu. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die Buchschwabacher Straße auch im Mischverkehr hinreichend sicher für Radfahrer befahrbar ist.

Eine ÖPNV-Haltestelle an der Sportmeile ist aktuell nicht vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 650 m weiter nördlich am Friedhof. Grundsätzlich wäre zwar eine entsprechende Haltestelle an der Sportmeile wünschenswert, jedoch sind hier die Einflussmöglichkeiten des Markts Roßtal sehr beschränkt. Die Organisation und Bestellung des ÖPNV erfolgen durch das Landratsamt Fürth. Im Verhältnis für andere Teile des ländlichen Raumes besteht eine verhältnismäßig gute Anbindung. Weitergehende Veränderungen des ÖPNV-Angebots können aber nur auf übergeordneten Ebenen der Besteller des ÖPNV beschlossen werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die ggf. nötige ergänzende Bau oder Umbaumaßnahmen kann aller Voraussicht nach nur über die Andienung über das bestehende Straßennetz aus gewährleistet werden. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen werden durch die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht erwartet. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen, verbindliche Baustellenabwicklungskonzepte und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

Einschränkungen durch Baustellenverkehr, Sperrungen, Verengungen von Wegen oder Behinderungen durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen – sind auszuschließen bzw. auf ein unvermeidbares Minimum zu reduzieren. Die jederzeitige Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen mit den hierfür erforderlichen Maschinen und Geräten muss dauerhaft gewährleistet sein. Aktuell wird davon ausgegangen, dass dies jederzeit möglich ist.

8.2 Entwässerung

Neue Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Flächen des Plangebiets sind in der Buchschwabacher Straße an alle vorhandenen Entsorgungsmedien angeschlossen. Niederschlagswasser wird im Trennsystem vor Ort versickert, Schmutzwasser gefasst und über die bereits errichteten Schmutzwasserkanäle der Zentralkläranlage von Roßtal zugeführt.

Aktuell wird nicht davon ausgegangen, dass aus dem Plangebiet bei möglichen Umbauten oder noch möglichen Erweiterungen größere zusätzliche Abwassermengen anfallen. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen können daher sicher entsprechend durch Mischwasserbehandlungsanlage aufgenommen werden. Die überplanten Flächen waren zudem bisher bereits als Planflächen in der Bemessung der Mischwasserbehandlungsanlage berücksichtigt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet wird gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ortsnah versickert. Die erstellten Bodengutachten kommen zu dem Schluss, dass von einer regulären und planmäßigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet ausgegangen werden kann. Die nötigen Versickerungsanlagen wurden bereits realisiert. Hinweise auf eine fehlende Funktionsfähigkeit sind dem Markt Roßtal nicht bekannt. Im Planteil des Bebauungsplans wurden entsprechende Flächen zur geordneten Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Sie entsprechend den bereits ausgeführten Anlagen.

Für die privaten Grundstücksflächen besteht zudem eine Notwendigkeit, die erforderliche Überflutungssicherheit im Starkregenfall zu überprüfen und durch entsprechenden Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen nachzuweisen. Je nach Versiegelungsgrad ist hierbei gem. DIN 1986 – 100 sicherzustellen, dass 30 bzw. 100 jährliche Regenereignisse schadlos auf den Grundstücksflächen zurückgehalten werden können und zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld haben.

Im vorliegenden Fall kann dieser Nachweis aller Voraussicht durch einen Einstau der Parkplatzflächen oder einer Ausbildung der Grünflächen als Mulden sichergestellt werden. Weitergehenden Untersuchungen zur Überflutungssicherheit auf Ebene des Bebauungsplans sind daher entbehrlich.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung (EWS) des Markts Roßtal in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Neue Versorgungsanlagen für das Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Flächen des Plangebietes sind in der Buchschwabacher Straße an alle vorhandenen Versorgungsmedien angeschlossen. Für die Errichtung der Sportmeile wurde zudem teilweise zwei 20kV Freileitungen erdverkabelt. Auswirkungen auf die Freileitungen ergeben sich aus der ergänzenden Planung nicht. Die Lage der Freileitungen sind als hinweisende Darstellung in der Planzeichnung abgebildet.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts des Landkreises Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Dies kann im vorliegenden Fall durch Bereitstellung an der Buchschwabacher Straße sichergestellt werden.

Für die im Plangebiet teilweise vorliegenden gewerbliche Nutzungen obliegt die Abfallentsorgung den Betreibern. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Auch im näheren städtebaulichen Umfeld sind keine Hinweise auf entsprechende Denkmäler verzeichnet. Aus den verfügbaren historischen Karten der bayerischen Vermessungsverwaltung lassen sich in diesem Bereich ebenfalls keine Hinweise auf Siedlungsnutzungen oder ähnliches erkennen.

Allgemein gilt bzgl. des Bodendenkmalschutzes, dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/ 9773 - 1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.04.2026

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände der Sportmeile sowie des weiteren Umfeldes fällt leicht nach Norden in Richtung der bebauten Bereiche von Roßtal. Dort steigt das Gelände dann in nördlicher Richtung wieder an, so dass für die dortigen Strukturen keine Gefahren zu erwarten sind. Topografisch fällt dort das Gelände weiter in nordwestlicher Richtung zum Holzgraben hin. Zur Bewertung mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen wurde daher eine Fließwegeanalyse des Bestandsgeländes vorgenommen. Dies gibt auf Ebene der Bauleitplanung erste Anhaltspunkte zu möglichen Gefahrensituationen und dient der Abwägung möglicher Risiken.

Sie ersetzt nicht eine hydrologische 2-D Simulation rechnerischer Regenereignisse und gibt keine Auskunft für tatsächlich übertretende Niederschlagswassermengen.

Grafisch stellt sich die Situation wie folgt dar:

Luftbild ohne Maßstab mit Darstellung der potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Linienelemente) © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2023



Es zeigt sich, dass der östliche Teil des Plangebietes grundsätzlich eine Fließrichtung zur Buchschwabacher Straße und von dort in Richtung Holzgraben besitzt. Der nordwestliche Teil mit den dortigen Sportplätzen fließt in Richtung der Clarsbacher Straße ab. Entlang der Buchschwabacher Straße hat der Markt Roßtal zwischenzeitlich die Straßenentwässerung ertüchtigt und dort einen großzügig kaskadenartig ausgeführten Straßenbegleitgraben hergerichtet.



Neu angelegter Straßenbegleitgraben parallel der Buchschwabacher Straße zwischen der Sportmeile und den bebauten Siedlungsstrukturen von Roßtal © Ingenieurbüro Christofori und Partner

Für die Sportmeile selbst gelten die Maßgaben der DIN 1986-100, welche vorsehen, dass Niederschlagswassermengen aus mind. 30 jährlichen Regenereignissen auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden müssen. Die ist nach aktuellem Kenntnisstand des Markts Roßtal gegeben. Für stärkere Regenereignisse ist nach sorgsamer Abwägung davon auszugehen, dass diese zumindest teilweise ebenfalls noch auf den privaten Flächen zurückgehalten werden können. Darüberhinausgehende Niederschlagswassermengen werden über die neu geschaffene kaskadenartig aufgebaute Ableitungsmulde dahingehend gemindert abgeleitet, dass aller Voraussicht nach, keine nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger entstehen. Seit Umsetzung der Sportmeile sind zudem keine nachteiligen Ereignisse für Unterlieger bekannt.

Da mit der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Änderungen an diesen Strukturen vorgenommen werden, kann somit mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt ist und zudem keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf Unterlieger zu erwarten sind.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindert. Gefälle sollten grundsätzlich von Gebäudezugängen weg entwickelt werden und die Fußbodenniveaus soweit möglich über den Verkehrsflächen-niveau angeordnet werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen gelegt werden.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine weiteren Maßnahmen nötig. Die weiteren Maßnahmen können erst sinnvoll auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung bestimmt werden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

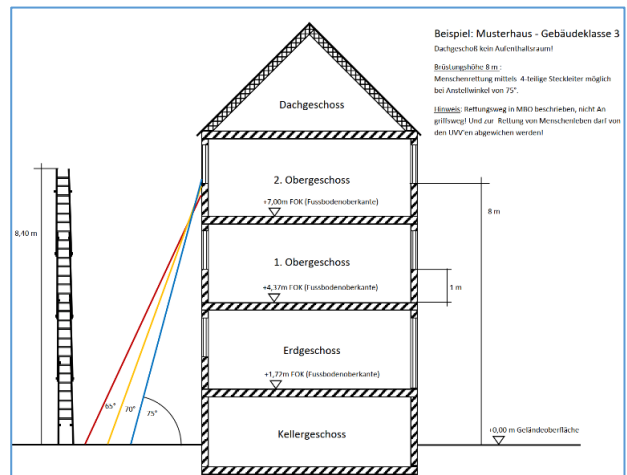
Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet für sportliche Zwecke, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Roßtal hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Es kann somit mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Hilfsmittel der Feuerwehr realisiert werden kann.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Roßtal maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, sind entsprechende Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr Roßtal vorzusehen oder ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.



Dies ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Planungen nochmal zu würdigen. Aktuell wird aber aufgrund der bestehenden Bebauung davon ausgegangen, dass dieser Fall nicht eintreten wird.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Roßtal beträgt ca. 700 m. Die reine Fahrzeit ist mit ca. 2 Minuten einzustufen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Die nächsten Hydranten befinden sich in der Buchschwabacher Straße.

Aktuell kann somit davon ausgegangen werden, dass die nötige Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Brandfall erfolgen kann.

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Erreichbarkeit der Flächen des Plangebiets werden über die Buchschwabacher Straße sichergestellt. Von dort können die Flächen des Planungsgebiet über privaten Freiflächen erreicht werden. Somit ist eine Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen in allen Bereichen sichergestellt.

Die Entfernung der Gebäude zur öffentlichen Erschließungsstraße kann 50 m überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass Teile des Plangebiets für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr hergestellt wurden. Die notwendigen Rettungszuwegung wurde nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ausgebildet. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, wurden in Brückenklasse 30 ausgebildet. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche wurden nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ausgebildet.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Im Süden schließen gemischte Nutzflächen an. Es besteht hier grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Brandüberschlags der Bestandsgebäude. Gegebenenfalls können bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Westlich grenzen Waldflächen an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko, aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Sondergebiet entstehen können.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von unterschiedlichen sportlichen Nutzungen zulässig. Aus gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungen etc.) etc. können besondere Brandgefahren entstehen. Aus abgestellten Fahrzeugen auf den Parkplätzen besteht ein gewisses Brandrisiko.

Die Brandschutzrisiken sind aufgrund der geplanten sportlichen Nutzung gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den geplanten Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Für den Bebauungsplan wurde bezüglich der von dem Gebiet ausgehenden Emissionsbelastungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das erstellte Gutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ des Marktes Roßtal wurde durch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) vom 19. Oktober 2020 (Az. 9 N 15.2158) für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit beruhte im Wesentlichen auf zwei selbständig tragenden Mängeln:

Formeller Mangel: Die textliche Festsetzung B.7.1.1 des Bebauungsplans verwies auf die DIN 45691 als maßgebliche Beurteilungsgrundlage, ohne in der Bebauungsplanurkunde oder der Satzungsbekanntmachung darauf hinzuweisen, dass die Norm bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten wird. Diese Anforderung ergibt sich aus dem rechtsstaatlichen Gebot der Verkündung von Rechtsnormen.

Materieller Mangel: Für die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 über die Sondergebietsfläche hinaus – insbesondere auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie den öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – fehlte im seinerzeit geltenden Recht eine hinreichende Ermächtigungsgrundlage. § 1 Abs. 4 BauNVO, der die Grundlage für Emissionskontingente in Gewerbe- und Industriegebieten bildet, ist auf diese Festsetzungsarten nicht anwendbar.

Die Immissionsbetrachtungen wurden daher im Zuge des ergänzenden Verfahrens neu ermittelt und bewertet.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten. Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Aus den geplanten Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den zulässigen sportlichen Nutzungen selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Des Weiteren können Immissionsbelastungen in Form von Verkehrslärmbelastungen auftreten. Diese sind in der Abwägung auch entsprechend der Maßgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu bewerten. Aus den sportlichen Nutzungen können Lärmemissionen entstehen, welche nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) zu bewerten sind.

Lärmimmissionsschutz aus sportlichen Nutzungen

Mit den Planungen wird die Entwicklung bzw. Nutzung von Anlagen zu sportlichen Zwecken im Plangebiet ermöglicht. Für den Planungsprozess war es daher erforderlich die aus den sportlichen Nutzungen zu erwartenden Emissionen für das städtebauliche Umfeld zu erfassen und die Auswirkungen zu bewerten. Die Ergebnisse waren in die Abwägung einzustellen und zu bewerten, ob die zu erwartenden Immissionsbelastungen als verträglich für das städtebauliche Umfeld einzustufen sind. Als maßgeblichen Grundlage für die Bewertung der Immissionsbelastungen an den relevanten Immissionsorten war hier die 18. BImSchV heranzuziehen. Diese beschreibt Immissionsrichtwerte bei deren Einhaltung von einer Verträglichkeit der

Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Betrachtung erfolgt dabei unter Berücksichtigung eines zulässigen Regelbetriebs und regelkonformen Verhaltens der Nutzer und Nutzungen. Mögliches Fehlverhalten einzelner Nutzer während Veranstaltungen kann in der Abwägung der Planauswirkungen nicht betrachtet werden, da es hier einer substanziellen objektiven Beurteilungsmöglichkeit im Rahmen des Planungsrechts fehlt. Das Planungsrecht besitzt hier auch keine Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen sanktionierend oder ausschließend in Nutzungsabläufe einzugreifen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die nötigen Festsetzungen getroffen, welche im Sinne der Bodenordnung des Bebauungsplans die Verträglichkeit der Nutzungen sicherstellt und erkennbare bauliche Konflikte ausschließt bzw. durch die Festsetzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Abwägung der Immissionsbelastungen orientiert sich in erster Linie an den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV (Fassung 2022) für Sportanlagen. Als ergänzende städtebauliche Orientierung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 herangezogen. Diese stellen im Gegensatz zu den nach Genehmigungsrecht zwingend einzuhaltenden Richtwerten der 18. BImSchV keine absoluten Obergrenzen dar, sondern dienen im Rahmen der planerischen Abwägung als Leitlinie für den Schutz schutzbedürftiger Nutzungen. Das Verhältnis beider Regelwerke ist bei der Festlegung der Planwerte ausdrücklich berücksichtigt worden.

Im Rahmen des neu erarbeiteten Schallimmissionsschutzgutachten (Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG) wurden die aus den bereits ausgenutzten sportlichen Nutzungen sowie nach Gesprächen, Abfragen und Ortseinsichten zu erwartenden zulässigen Nutzungen erfasst und die Auswertungen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld ermittelt. Berücksichtigt wurden dabei auch mögliche Weiterentwicklungen der Siedlungsentwicklung in Richtung Sportmeile durch die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbauflächen.

Bzgl. der maßgeblichen Immissionsorte wurde in Vorfeld der Untersuchungen und unter Berücksichtigungen der in der Vergangenheit bereits erfolgten Immissionsschutzuntersuchungen die nördlich und nordöstlich des Plangebiets befindlichen Wohnstrukturen hinsichtlich ihres Gebietscharakters nach Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft. Die nächstgelegenen maßgeblichen Wohngebäude befinden sich an der Buchschwabacher Straße und am Hochbehälterweg. Da sich dieses Wohngebiet nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, ist die Gebietseinstufung nach den Grundsätzen des § 34 BauGB vorzunehmen: Maßgeblich ist, in welchem Gebietstyp der BauNVO die tatsächlich ausgeübten Nutzungen in der näheren Umgebung insgesamt am ehesten entsprechen.

Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist durch eine eingehende Prüfung des Bauamtes des Marktes Roßtal vorgenommen worden. Die Prüfung hat ergeben, dass im Bereich des Hochbehälterwegs und der Buchschwabacher Straße mehrere Gewerbebetriebe nachweislich ausgeübt werden, die in einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig wären.

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden in den dortigen Flächen seit den 1970er Jahren ein Malerbetrieb betrieben, der gewerberechtlich angemeldet und bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind im reinen Wohngebiet lediglich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig; ein Malerbetrieb ist dort weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, da Maler- und Installationsbetriebe nach der Rechtsprechung nicht der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, BauNVO § 3 Rn. 75). Im allgemeinen Wohngebiet hingegen kann der Malerbetrieb als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: Da seit Jahrzehnten keine Beschwerden über den Betrieb vorliegen, ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens zuverlässig ausgeschlossen. Zudem war ein Betrieb für Sonnenschutz (Montage, Wartung und Reparatur von Markisen, Jalousien und Rollläden) einschließlich eines Tonstudios betrieben.

Auch dieser Betrieb ist nach den gleichen Grundsätzen als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzuordnen, der ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet, nicht jedoch im reinen Wohngebiet zulässig wäre. Weiterhin wird im dortigen Bereich eine Hebammenpraxis betrieben, die als freier Beruf nach § 13 BauNVO zu beurteilen ist.

Auch wenn freiberufliche Tätigkeiten grundsätzlich sowohl im WR als auch im WA zulässig sein können, ist der konkrete Umfang des Betriebs – mit regelmäßigen Patientenkontakten an Wochentagen, vereinzelten Abendterminen und Geburtsvorbereitungskursen am Wochenende – eher mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets vereinbar. Das Gesamtbild der näheren Umgebung, geprägt durch drei nachweislich ausgeübte Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet unzulässig wären, belegt damit eindeutig den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Würde das Gebiet überplant, hätte der Markt Roßtal es zwingend als allgemeines Wohngebiet oder als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festzusetzen, da nach der Rechtsprechung des BVerwG kein bauplanerisches Festsetzungsfindungsrecht besteht und insoweit Typenzwang gilt (BVerwG, Urt. v. 11.02.1993 – 4 C 18.91; Urt. v. 16.09.1993 – 4 C 28.91). Die damit anzuwendenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) betragen tagsüber 55 dB(A) bzw. in der Ruhezeit morgens 50 dB(A) sowie nachts 40 dB(A). Südlich des Plangebiets befindet sich eine Erwerbsgärtnerei, deren zugehöriger Bereich als Mischgebiet (MI) eingestuft wird.

Im Nordosten des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine künftige Wohnbaufläche dargestellt. Diese potenzielle Wohnnutzung ist als vorausschauender Planungsbelang in die Immissionsbetrachtung einzubeziehen, um die städtebauliche Entwicklung nicht durch eine zu weit ausgreifende Kontingentierung auf der Fläche der Sportmeile dauerhaft zu erschweren. Für die schalltechnische Untersuchung wurden daher insgesamt sechs Immissionsorte (IO 1 bis IO 6) bestimmt, die die maßgeblichen Aufpunkte an der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung repräsentieren. Die Auswahl erfolgte so, dass sowohl die nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude als auch die ungünstigsten Punkte der künftig bebaubaren Wohnfläche abgedeckt sind.

Im Ergebnis der Untersuchungen des Schallschutzgutachtens zeigte sich, dass die Verträglichkeit der sportlichen Nutzungen mit dem Umfeld gewährleistet werden kann, hierfür aber zwingend Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan verankert werden müssen. Der Bebauungsplan stützt sich daher hinsichtlich der schallimmissionstechnischen Verträglichkeit der sportlichen Nutzungen auch weiterhin auf die Möglichkeit, eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 im Bebauungsplan festzusetzen. Ermächtigungsgrundlage hierfür stellt der im Rahmen der BauGB-Novelle 2024 geschaffene § 9 Abs. 1 Nr. 23 bb BauGB dar. Diese Regelung erlaubt es nunmehr ausdrücklich, im Bebauungsplan für Flächen mit zulässiger Nutzung durch Sport- und Freizeitanlagen gebietsübergreifende flächenbezogene Emissionskontingente nach DIN 45691 festzusetzen. Damit ist in Kombination mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebietsflächen gem. § 11 BauNVO die vom BayVGH festgestellte Regelungslücke auf Tatbestands-ebene geschlossen worden. Für die Flächen des festgesetzten Sondergebiets nach § 11 BauNVO verbleibt zudem zusätzlich bei der Möglichkeit der Differenzierung im Emissionsverhalten nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Beides ist entsprechend angewandt.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 ist in der Bauleitplanung ein anerkanntes und vom Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich gebilligtes Instrument zur immissionsschutzrechtlichen Absicherung von Bebauungsplänen (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16). Das Verfahren ermöglicht es, auf Bebauungsplanebene flächenbezogene Schallemissionsobergrenzen festzusetzen, ohne die Art der Nutzung im Einzelnen abschließend regeln zu müssen. Lediglich das Maß der zulässigen Geräuschemissionen je Quadratmeter Bezugsfläche wird bestimmt; die Entscheidung über die konkrete Nutzung und die einzusetzende Technik bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sind für die im Planumfeld vorhandenen Gebietstypen wie folgt anzuwenden:

WA	55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit	50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit	40 dB(A) nachts
MI	60 dB(A) außerhalb der Ruhezeit	55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit	45 dB(A) nachts

Die seit dem 1. Januar 2022 geltende Neufassung der 18. BImSchV hat die bis dahin geltende Systematik mit eigenständigen Ruhezeiten am Abend und an Sonn- und Feiertagen grundlegend verändert. Als eigenständiger, besonders schutzbedürftiger Beurteilungszeitraum verbleibt nunmehr lediglich der Ruhezeitraum morgens (an Werktagen 6:00 bis 8:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7:00 bis 9:00 Uhr) mit einem gegenüber dem allgemeinen Tageszeitraum um 5 dB(A) abgesenkten Immissionsrichtwert. Für die Festlegung der Emissionskontingente werden daher drei Beurteilungszeiträume unterschieden: Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeit morgens, Tageszeitraum innerhalb der Ruhezeit morgens sowie der Nachtzeitraum.

Maßgebend für die Ableitung der Planwerte sind jeweils der schutzbedürftigste Beurteilungszeitraum. Für Wohngebiete (WA) sind dies die Ruhezeiten morgens an Sonn- und Feiertagen, an denen mit den höchsten Aktivitätspegeln durch Spielbetrieb zu rechnen ist und gleichzeitig der abgesenkte Immissionsrichtwert von 50 dB(A) gilt. Die Festsetzung der Emissionskontingente wurde so dimensioniert, dass dieser kritische Beurteilungszeitraum maßgebend bleibt und an allen schutzbedürftigen Immissionsorten ausreichende Pegelreserven verbleiben.

Das Plangebiet wurde daher in sieben Teilflächen (SO 1 bis SO 6, mit Unterteilung SO 4.1 und SO 4.2) unterteilt. Die Abgrenzung der Teilflächen folgt den in der Planzeichnung (Maßstab 1:1000) eingetragenen und im Bebauungsplan zeichnerisch eindeutig bestimmten Grenzen. Sie orientiert sich an den bauordnungsrechtlich gesicherten Einzelgenehmigungen für die bereits vorhandenen Anlagen sowie an den festgesetzten Baugrenzen und Flächennutzungen des ergänzenden Verfahrens.

Damit wird den vom BayVGH aufgezeigten Bestimmtheitsmängeln des ursprünglichen Plans Rechnung getragen: Jede Teilfläche ist durch Bezeichnung, geometrische Darstellung und Flächenangabe so eindeutig bestimmt, dass die als Bezugsfläche maßgebende Größe im Baugenehmigungsverfahren zweifelsfrei abgeleitet werden kann.

Die Unterscheidung zwischen den Stellplatzanlagen SO 4.1 und SO 4.2 ist schallschutztechnisch erforderlich, um die dort zugeordnete allgemeine Gaststättennutzung (welche als Gewerbelärm nach TA-Lärm zu bewerten ist) sicher mit abgebildet werden kann und in der Gesamtbetrachtung angemessen berücksichtigt ist. Für die Schießanlage (SO 5) sind die besonderen Emissionscharakteristika von Schussgeräuschen (Impulszuschläge) gesondert zu berücksichtigen. Ein eigenständiges Kontingent stellt sicher, dass die Beurteilungsregelungen für Schießlärm im Baugenehmigungsverfahren nachweisbar eingehalten werden können.

Die Emissionskontingente wurden nach dem Verfahren der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4 ermittelt. Ausgangspunkt ist die Festlegung von Planwerten (L_{PI}) an den maßgeblichen Immissionsorten, die den anzuwendenden Immissionsrichtwerten entsprechen. Aus diesen Planwerten werden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Übertragungssituation (Abstand, Abschirmung, Reflexionen) die höchstzulässigen flächenbezogenen Schallemissionspegel (L_{EK}) je Teilfläche berechnet. Das Verfahren erlaubt es, Emissionen verschiedener Teilflächen auf einzelne Immissionsorte zu überlagern und sicherzustellen, dass die Summe der Einzelbeiträge den Planwert nicht überschreitet.

Die Emissionsdaten der einzelnen Nutzungen wurden aus den Kennwerten der VDI 3770:2012-09 und der Parkplatzlärmstudie Bayern entnommen, durch Befragung der nutzenden Vereine und Betreiber validiert sowie für die Beschallungsanlage der offenen Sportanlagen durch eine akustische Messung ergänzt. Die Kontingente wurden so festgelegt, dass sie bei voller Ausschöpfung durch alle Teilflächen gleichzeitig an allen Immissionsorten eine ausreichende Unterschreitung der Planwerte gewährleisten.

Die Kontingente für die großen Spielfeldflächen (SO 1) weisen bewusst einen höheren Emissionsanteil auf als die bebauten Bereiche (SO 3), weil die natürliche Schallausbreitung der hier stattfindenden Sportaktivitäten (Zuruf, Ball- und Spielgeräusche) im Freifeld nicht durch bauliche Maßnahmen reduziert werden kann. Die Stellplatzanlagen (SO 4.1 und SO 4.2) erhalten verhältnismäßig hohe Kontingente, da die pulsartigen Fahrgeräusche beim Anfahren und Rangieren nach der Parkplatzlärmstudie Bayern zu spezifisch

hohen Schallleistungspegeln je Flächeneinheit führen. Die große Entfernung zu den schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet dennoch die Einhaltung der Planwerte. Für den Bereich der Sporthallen und der Gaststätte (SO 3) wurde das Kontingent auf Basis der TA Lärm dimensioniert, da die öffentlich zugängliche Gaststätte nicht dem Regelungsbereich der 18. BImSchV unterliegt und die strengeren Anforderungen der TA Lärm einzuhalten sind.

Bezeichnung	Flächengröße festgesetzten Teilflächen in m ²	Emissionskontingent gem. DIN 45691 L _{EK} in dB(A) / m ²		
		Tags in der Ruhezeit morgens gem. 18. BImSchV	Tags außerhalb der Ruhezeit morgens gem. 18. BImSchV	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
SO 1	ca. 35.019 m ²	60	65	44
SO 2	ca. 6.329 m ²	55	60	44
SO 3	ca. 12.575 m ²	51	56	48
SO 4.1	ca. 833 m ²	60	65	61
SO 4.2	ca. 810 m ²	59	64	60
SO 5	ca. 3.994 m ²	54	59	49
SO 6	ca. 8.533 m ²	54	61	44

Die auf Basis des Schallschutzgutachtens ermittelten Emissionskontingente je Teilfläche stellen sich wie folgt dar:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Voraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Der Nachweis über die Einhaltung der zulässige Emissionskontingente ist entsprechend der Vorgaben der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV) zu führen. Für alle Sport- und Freizeitanlagen ist die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) in aktueller Fassung und für die Gaststätte die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in aktueller Fassung maßgeblich. Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 oder einer neueren Ausgabe. Abweichungen von den im Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026 benannten Beurteilungspegeln, Festlegungen und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen, Lage von Außenanlagen, Erweiterung bestehender Anlagen bzw. einer neueren Datenlage in Summe aller einwirkenden Anlagengeräusche keine höheren Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Kontingentierungsberechnungen belegen, dass die festgesetzten Emissionskontingente bei gleichzeitiger Ausschöpfung durch alle Teilflächen an sämtlichen Immissionsorten der bestehenden Wohnbebauung (IO 1 bis IO 4) deutliche Unterschreitungen der Planwerte und damit der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV erbringen. Die Pegelreserven von mindestens 6 dB gegenüber dem maßgeblichen Immissionsrichtwert für den Ruhezeitraum morgens gewährleisten, dass auch bei einer eventuellen Verdichtung der Nutzungen oder einer geringfügig ungünstigeren Schallausbreitung keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den Bestandswohngebäuden auftreten. Die Belange der Anwohner an der Buchschwabacher Straße und am Hochbehälterweg sind durch die Emissionskontingentierung wirksam und ausreichend geschützt.

Besonderer Aufmerksamkeit bedarf das Anwesen Hochbehälterweg 16 (IO 4), das im vorangegangenen Normenkontrollverfahren im Mittelpunkt der gerichtlichen Auseinandersetzung stand. Die Antragstellerin

hatte seinerzeit geltend gemacht, dass ihr Grundstück in einem faktisch reinen Wohngebiet liege, sodass die strengerer Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete (WR) anzuwenden seien. Dieser Einwand ist nach eingehender Prüfung des Bauamtes des Marktes Roßtal nicht aufrechtzuerhalten. Da eine städtebauliche Einstufung als WR ausscheidet und das Gebiet dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht, sind für IO 4 die Immissionsrichtwerte des WA (Ruhezeit morgens: 50 dB(A); tagsüber: 55 dB(A); nachts: 40 dB(A)) maßgebend. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung weisen am IO 4 eine Unterschreitung des maßgeblichen Ruhezeitraum-Richtwerts von 50 dB(A) um 7 dB aus – eine Pegelreserve, die auch bei Zugrundelegung der strengerer WR-Richtwerte (Ruhezeit morgens: 45 dB(A)) noch zu einer Unterschreitung um 2 dB führen würde. Damit ist die ausreichende Schutzwirkung der neu gefassten Festsetzungen am Anwesen Hochbehälterweg 16 sowohl unter der zutreffenden WA-Einstufung als auch unter der von der früheren Antragstellerin begehrten WR-Einstufung nachgewiesen. An diesem Anwesen ist im Ergebnis der Abwägung kein Interessenskonflikt zwischen dem öffentlichen Interesse an der Sportanlage und dem nachbarlichen Schutzinteresse zu verzeichnen.

Besonderer Aufmerksamkeit bedarf die Bewertung der im Flächennutzungsplan dargestellten künftigen Wohnbauflächen im Nordosten des Plangebiets (IO 5, Flur-Nr. 629). Sie liegt räumlich näher am Plangebiet als die Bestandsgebäude und stellt daher den kritischsten Immissionsort in der Betrachtung dar.

Die Berechnungen ergeben, dass die festgesetzten Emissionskontingente am ungünstigsten Punkt dieser Fläche tagsüber zu Beurteilungspegeln von 55 dB(A) (außerhalb der Ruhezeit) bzw. 50 dB(A) (innerhalb der Ruhezeit) führen. Beide Werte entsprechen exakt den maßgeblichen Planwerten für ein allgemeines Wohngebiet. Nachts ergibt sich ein Pegel von 39 dB(A) bei einem Planwert von 40 dB(A), so dass auch für den Nachtzeitraum eine Unterschreitung um 1 dB verbleibt.

Diese Ausschöpfung der Planwerte bedarf einer besonderen Abwägungsbetrachtung. Es ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Rahmen der Bauleitplanung wünschenswert, jedoch keine zwingend einzuhaltenden Obergrenzen markieren. Sie sind als Abwägungsbelange zu gewichten und können im Ergebnis sachgerechter Abwägung auch vollständig ausgeschöpft werden, wenn gewichtige andere Belange dies rechtfertigen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, die auf Genehmigungsebene bindend sind, werden demgegenüber eingehalten.

Auf der anderen Seite steht das gewichtige städtebauliche Interesse an der Bündelung der Sportstätten des Marktes Roßtal an einem geeigneten Standort am Ortsrand, welches der Bayerische Landessportverband (BLSV) ausdrücklich bestätigt hat. Die bisherigen Sportanlagen lagen innerhalb bzw. direkt angrenzend an Wohngebieten und verursachen dort bereits heute erhebliche Immissionskonflikte, die eine Erweiterung oder Sanierung faktisch ausschließen. Die Verlagerung an den neuen Standort dient nicht nur der sportlichen Versorgung der Bevölkerung als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, sondern entlastet gleichzeitig die innerstädtischen Wohngebiete von Sportlärm. Diesem Interesse kommt im Rahmen der Abwägung erhebliches Gewicht zu.

Hinsichtlich der potenziellen Wohnbebauung auf Flur-Nr. 629, Gem. Roßtal ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass sie bislang weder baurechtlich gesichert noch tatsächlich realisiert ist. Der zu erwartende Immissionskonflikt ist im Rahmen eines dort nötigen Bauleitplanverfahrens in die Planüberlegungen einzustellen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen über die jetzt im hier vorliegenden Verfahren getroffenen Festsetzungen eigenständig zu lösen. Hierbei ist zu beachten, dass die Schutzbedürftigkeit eines neu errichteten Wohngebäudes, das in Kenntnis der benachbarten Sportnutzung errichtet wird, in der Abwägung mit anderen Belangen nicht höher einzustufen ist, als den festgesetzten Planwerten entspricht. Der Markt Roßtal hat gleichwohl sicherzustellen, dass die Grenzen des planungsrechtlich Zulässigen nicht überschritten werden. Die Berechnungen zeigen, dass dies durch die festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet ist.

In der Gesamtschau ergibt die Abwägung, dass die vollständige Ausschöpfung der Planwerte am IO 5 angesichts der gewichtigen öffentlichen Belange für die Sportanlage, der Entlastungswirkung für innerstädtische Wohngebiete und der noch nicht verwirklichten künftigen Wohnnutzung gerechtfertigt und vertretbar ist.

Die Abwägung aller im Zusammenhang mit der Emissionskontingentierung berührten Belange führt zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Emissionskontingente den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung wirksam und ausreichend sichern. An den bestehenden Wohngebäuden werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um mindestens 6 dB unterschritten, sodass selbst bei gleichzeitiger Ausschöpfung aller Teilflächen dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Am maßgeblichen Immissionsort der künftigen Wohnbaufläche werden die Planwerte nicht überschritten. Diese Situation ist im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung gerechtfertigt.

Immissionsschutz bzgl. Gewerbelärm

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan wurde bestimmt, die ursprünglich lediglich als Vereinsgaststätte festgesetzte zulässige Gaststättennutzung nun als allgemein zulässige Nutzung aufzunehmen. Ursächlich ist die Tatsache, dass eine lediglich als Vereinsgaststätte betriebene Gaststätte nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Nutzung als allgemein öffentliche Gaststätte ist essenziell, um diesen für die Sportmeile wichtigen Baustein sicher betreiben zu können.

Da diese Nutzung somit als gewerbliche Nutzung zu betrachten ist, kann für diesen Bereich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen nicht auf die 18. BImSchV als maßgebliche Beurteilungsgrundlage abgestellt werden. Vielmehr ist auf die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) abzustellen. Als maßgebliche Immissionsrichtwerte sind demnach für die relevanten Immissionsorte im Umfeld zu beachten:

WA	55 dB(A)	40 dB(A) nachts
MI	60 dB(A)	45 dB(A) nachts

Die Emissionen aus der Gaststättennutzung wurden dementsprechend bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente berücksichtigt und durch eigene Emissionsanteile beachtet. Eingeflossen ist dabei auch ein gesonderte zugeordneter Parkplatzanteil und eine Nutzung dieser Flächen, die auch in den Beurteilungszeitraum Nacht hineinragt.

Die ermittelten Emissionskontingente und Emissionsanteile gewährleisten, dass die Gaststätte sicher betrieben werden kann und verträglich mit den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld sind. Die Immissionsorte sind hierbei analog zu den Untersuchungen der Sportanlagenlärmauswirkungen gewählt und als repräsentativ bzgl. der Beurteilung der Immissionseinwirkungen auf das Umfeld zu erachten.

Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm

Durch das Plangebiet ergeben sich planbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr, welche zusätzliche Verkehrsgereusche auf bestehenden öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebiets auslösen. Dieser erkennbare Konflikt war daher im Rahmen des Bebauungsplans zu behandeln. Der Markt Roßtal erkennt dabei ausdrücklich nicht, dass das Interesse der Anwohnerschaft, von zusätzlichem Verkehrslärm verschont zu bleiben, einen privaten Belang darstellt, der – soweit er mehr als nur geringfügig betroffen ist – abwägungserheblich sein kann.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten; nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hierzu gehören nach der ständigen Rechtsprechung auch Belange des Verkehrslärmschutzes. Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich klargestellt, dass das Interesse, vor vermehrten Verkehrslärmimmissionen verschont zu bleiben, bereits unterhalb der Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen und unterhalb der Grenze einer Gesundheitsgefährdung ein abwägungserheblicher Belang sein kann. Nur wenn die Betroffenheit geringfügig bleibt oder mit so geringem Gewicht zu erwarten ist, dass sie planungsrechtlich vernachlässigt werden kann, ist ein Verzicht auf die Einstellung in die Abwägung vertretbar.

Zugleich hat die Rechtsprechung hervorgehoben, dass es für die Berücksichtigung planbedingter Verkehrslärmzunahmen keine starre, schematisch anzuwendende dB(A)-Grenze gibt. Maßgeblich ist stets eine einzelfallbezogene Würdigung der konkreten örtlichen Verhältnisse, der Vorbelastung, der Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets sowie des Umfangs der prognostizierten Zusatzbelastung.

Für die Bauleitplanung ist weiter zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber – anders als beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen – für Bebauungspläne keine unmittelbar verbindlichen Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgläusche auf vorhandenen Straßen festgelegt hat. Ebenso ist nicht normativ festgelegt, nach welchem Verfahren der maßgebliche Beurteilungspegel zwingend zu ermitteln wäre.

Die Gemeinde darf deshalb für ihre planerische Bewertung auf fachlich geeignete Regelwerke und Methoden zurückgreifen. Die Auswahl des Berechnungsverfahrens ist ihr grundsätzlich überlassen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind dabei wichtige fachliche und rechtliche Bewertungsmaßstäbe, jedoch keine starren, abwägungsfesten Ausschlussgrenzen für die vorliegende Planungssituation. Als Bewertungsmaßstäbe wurden daher herangezogen:

Orientierungswerte DIN 18005 Bbl. 1 (Planungsziel; keine bindenden Grenzwerte)

WA 55 dB(A) 45 dB(A) nachts

Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV (Referenzmaßstab; verbindlich nur bei Neu-/Änderungsbau)

WA 59 dB(A) 49 dB(A) nachts

Schwellenwerte gesunde Wohnverhältnisse (Absolute Planungsgrenze aus der Rechtsprechung)

WA 70 dB(A) 60 dB(A) nachts

Die neuere Rechtsprechung bestätigt diesen Maßstab. Auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hebt hervor, dass die Abwägungsrelevanz planbedingter Verkehrslärmzunahmen nicht anhand fixer Schwellen, sondern nur aufgrund einer auf den Einzelfall bezogenen Bewertung zu beurteilen ist. Zugleich besteht – soweit nicht von vornherein auf der Hand liegt, dass relevante Lärmzuwächse ausscheiden – eine Pflicht der planenden Gemeinde, sich durch eine belastbare Prognose und gegebenenfalls durch ein schalltechnisches Gutachten eine hinreichende Tatsachengrundlage zu verschaffen.

Diesen Anforderungen ist der Markt Roßtal im ergänzenden Verfahren nachgekommen. Grundlage der Abwägung sind die aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Berechnungsdaten nach RLS-19 sowie die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Büros Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Bericht 15680.1a. Die Untersuchung bildet für das Prognosejahr 2035 sowohl den Prognosenullfall als auch den Prognoseplanfall ab und ermittelt die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs gebäude- und geschossbezogen für die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld der betroffenen Straßen. Die Eingangsdaten wurden auf Basis einer erneuten Befragung der Vereine Ende 2025 aktualisiert und entsprechen damit dem aktuellen Planungsstand.

Damit liegt – anders als in den von der Rechtsprechung beanstandeten Fallgestaltungen eines Ermittlungs- und Bewertungsdefizits – eine konkrete, straßen- und objektbezogene Tatsachengrundlage vor, anhand derer der Markt Roßtal die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Nachbarschaft zuverlässig beurteilen kann. Die Lärmbelange wurden damit nicht nur abstrakt erkannt, sondern in ihrer konkreten räumlichen und quantitativen Ausprägung erfasst.

Der direkte Vergleich beider Szenarien isoliert die planbedingte Pegelveränderung an den umliegenden Immissionsorten und eröffnet die Möglichkeit der sach- und fachgerechten Abwägung. Untersucht werden alle maßgeblichen Straßenabschnitte, über die der planbedingte Zu- und Abfahrtsverkehr abgewickelt wird: insbesondere die Buchschwabacher Straße (Haupt-Zu- und Abfahrtsroute), die Hochstraße, der Hochbehälterweg sowie die geplante Verbindungsstraße zwischen Hochstraße und Buchschwabacher Straße. Die Ergebnisse sind als gebäudebezogene Pegelkarten geschossweise dokumentiert und als Anlagen der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen

Bewertet wurden die planbedingte Veränderung der Verkehrsgeräuschemissionen anhand von fünf Beurteilungskategorien aus. Diese ermöglichen eine differenzierte und rechtsprechungskonforme Bewertung der einzelnen Immissionsorte.

- a) Orientierungswerte DIN 18005 eingehalten - wesentliche Änderung
- b) Orientierungswerte DIN 18005 erstmalig überschritten
- c) Orientierungswerte DIN 18005 weitergehend überschritten
- d) Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV erstmalig überschritten
- e) Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV weitergehend überschritten

Zusätzlich geprüft wurde, ob die Schwellenwerte für gesunde Wohnverhältnisse überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt für die Verkehrsgeräusche im Umfeld des Plangebiets zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- a) An einzelnen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten, gleichwohl treten dort teilweise wesentliche Pegelerhöhungen auf.

An einer Reihe von Gebäuden im Umfeld des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für WA) auch im Prognoseplanfall eingehalten. Es ergeben sich jedoch Pegelerhöhungen von $\geq 2,1$ dB (gerundet ≥ 3 dB), die als wesentliche Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV einzustufen sind (vgl. Anlage 69 der Schalltechnischen Untersuchung). An diesen Immissionsorten werden die Orientierungswerte nicht überschritten. Die Pegelerhöhung ist dennoch grundsätzlich abwägungsrelevant, da sie rechnerisch als wesentlich gilt. Das Lärmschutzinteresse dieser Nachbarn wird in die Abwägung eingestellt, hat aber geringeres Gewicht als in den Kategorien b) und c), da das angestrebte Schutzniveau eingehalten wird.

- b) An weiteren Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 erstmals überschritten.

An den in Anlagen 70 und 71 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 durch den Planfall erstmalig überschritten. An den meisten dieser Gebäude betragen die Pegelerhöhungen $\geq 2,1$ dB (gerundet ≥ 3 dB). Die erstmalige Überschreitung der Orientierungswerte stellt einen erhöhten Abwägungsbedarf dar. Da die Orientierungswerte keine bindenden Grenzwerte sind, führt ihre Überschreitung nicht automatisch zur Planung unvertretbar. Sie muss aber in der Abwägung mit besonderem Gewicht berücksichtigt und nachvollziehbar gerechtfertigt werden.

- c) An weiteren Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weitergehend überschritten.

An den in Anlagen 72 und 73 der schalltechnischen Untersuchung genannten Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Prognoseplanfall weitergehend überschritten. Sie waren dort bereits im Prognosenullfall überschritten. Pegelerhöhungen von $\geq 2,1$ dB (gerundet ≥ 3 dB) treten konkret an den Gebäuden Buchschwabacher Straße 4 und Hochbehälterweg 18 auf. Diese Situation ist differenziert zu bewerten: Die Planung verschlechtert die Situation nicht erstmalig, sondern erhöht eine bereits bestehende Vorbelastung. Dies mindert das Gewicht des planerischen Schutzbedürfnisses, schließt jedoch die Abwägungserheblichkeit nicht aus.

- d) An denjenigen Gebäuden, an denen wesentliche Pegeländerungen zu erwarten sind, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach den Ergebnissen der Untersuchung gleichwohl eingehalten.

An den in Anlage 74 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts für WA) im Prognoseplanfall erstmalig überschritten. Entscheidend ist jedoch, dass Pegelerhöhungen von $\geq 2,1$ dB (gerundet ≥ 3 dB) an diesen Gebäuden nicht auftreten. Die planbedingten Zuwächse sind an allen diesen Immissionsorten rechnerisch nicht wesentlich.

- e) An den Immissionsorten, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden

An den in Anlagen 75 und 76 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall überschritten. Auch hier treten Pegelerhöhungen von $\geq 2,1$ dB nicht auf. Die planbedingten Zuwächse liegen im Bereich von 0,1 bis 1,6 dB und sind als nicht wesentlich einzustufen.

- f) Die in der Rechtsprechung für gesunde Wohnverhältnisse herangezogenen kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an keinem der untersuchten Gebäude erreicht.

Die in der Rechtsprechung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblichen Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem der untersuchten Gebäude im Umfeld des Plangebietes erreicht oder überschritten. Die Realisierung der Sportmeile Roßtal führt damit an keiner Stelle zu einer Verletzung der gesunden Wohnverhältnisse durch planinduzierten Verkehrslärm.

Die Konfliktlage betrifft damit nicht Bereiche gesundheitlicher Unzumutbarkeit, sondern zusätzliche – teils wahrnehmbare, teils geringfügige – Mehrbelastungen innerhalb eines bereits vorbelasteten Straßennetzes.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die wesentlichen Pegelsteigerungen gerade nicht mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zusammentreffen. Umgekehrt sind die Fälle, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, nur mit geringen Zusatzbelastungen verbunden.

Der Markt Roßtal hat die vorstehend dargestellten Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vollständig zur Kenntnis genommen und die betroffenen Belange der lärmbeeinträchtigten Nachbarschaft sorgfältig und einzelfallbezogen in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung beruht auf einer gesicherten und vollständigen Tatsachengrundlage, wie sie der BayVGH (15 N 16.2158, 24.11.2017) für eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung fordert. Ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit – wie es den im Jahre 2020 für unwirksam erklärten Bebauungsplan belastete – besteht damit nicht mehr.

Der Markt Roßtal misst dem Schutzinteresse der betroffenen Anlieger dabei erhebliches Gewicht bei. Dies gilt auch für Grundstücke außerhalb des Plangebiets. Die Gemeinde stellt in ihre Abwägung ein, dass zusätzliche Verkehrsräusche die Wohnruhe beeinträchtigen können und dass auch Belastungen unterhalb der Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen nicht ohne Weiteres bedeutungslos sind. Gerade deshalb wurde die konkrete Zusatzbelastung nicht pauschal als unbeachtlich behandelt, sondern objektbezogen untersucht.

Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung ist jedoch festzustellen, dass die planbedingte Zusatzbelastung zwar in Teilen wahrnehmbar und damit abwägungsrelevant, insgesamt aber abwägungsrechtlich vertretbar ist.

An denjenigen Gebäuden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits überschritten sind oder erstmalig überschritten werden (Kategorien IV und V), betragen die planbedingten Pegelzuwächse ausnahmslos weniger als 3 dB, nämlich maximal 1,6 dB. Dieser Pegelzuwachs ist nach den anerkannten

Bewertungsmaßstäben der Schalltechnik und der Rechtsprechung als nicht wesentlich einzustufen. Ein Zuwachs von unter 3 dB liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsgrenze für Lärmveränderungen und entspricht gerade der Größenordnung, die der 16. BImSchV als Wesentlichkeitsschwelle für bauliche Eingriffe in Straßeninfrastruktur vorausgeht. Die betroffenen Lärmschutzinteressen sind abwägungserheblich, schlagen aber nur in einem Gewicht zu Buche, dass sie gegenüber den für die Planung streitenden Belangen zurücktreten.

An Gebäuden der Kategorien a) bis c) liegen wesentliche Pegelerhöhungen von ≥ 3 dB vor, und in den Kategorien b) und c) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Der Markt Roßtal nimmt diese Situation ernst und hat sie mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Entscheidend ist, dass an sämtlichen dieser Gebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Grenzwerte belegt, dass die Wohnnutzung an diesen Standorten trotz der planbedingten Lärmzunahme weiterhin in einem rechtlich und tatsächlich vertretbaren Rahmen bleibt. Gesunde Wohnverhältnisse sind zweifelsfrei gewährleistet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind Planungsziele, keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung ist abwägungsrechtlich nicht automatisch unzulässig. Der Markt Roßtal hält die festgestellten Überschreitungen aus den nachfolgend dargelegten Gründen für abwägungsgerecht vertretbar.

Zusammenfassend ist für die Abwägung der Immissionsbelastungen für das Umfeld festzustellen:

- Die Planung führt an keinem untersuchten Gebäude zu verkehrslärmbedingten Zuständen, die auch nur annähernd die Schwelle gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen würden.
- Soweit Pegelerhöhungen von fachgutachterlich wesentlichem Gewicht auftreten, verbleiben die Gesamtpegel unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Zusatzbelastung ist dort deshalb zwar spürbar, aber noch nicht von einem Gewicht, das die Planung als unverträglich erscheinen ließe.
- Soweit Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, handelt es sich nicht um planbedingt gravierende Verschlechterungen, sondern lediglich um geringe Zusatzbelastungen von 0,1 bis 1,6 dB(A). Diese Veränderungen verändern die vorhandene Belastungssituation nicht in einer Weise, die der Planung das Übergewicht gegenüber den öffentlichen Belangen nehmen würde.
- Der Markt Roßtal stellt nicht schematisch allein auf die Einhaltung oder Nichteinhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ab. Sie berücksichtigt vielmehr, dass diese Werte in der Bauleitplanung wichtige Orientierungspunkte sind, deren Überschreitung aber im Einzelfall überwunden werden kann, wenn die gegenläufigen öffentlichen Belange hinreichend gewichtig sind und die private Betroffenheit nicht die Schwelle der Unzumutbarkeit erreicht.
- Der Markt Roßtal erkennt ferner nicht, dass die Rechtsprechung keine starren Bagatellgrenzen anerkennt. Auch der neuere Beschluss des VGH München vom 18.12.2023 (Az. 2 N 21.859) betont, dass die Frage der Abwägungsrelevanz nur unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beantwortet werden kann und dass selbst Erfahrungswerte zu Fahrzeugbewegungen keine schematische Betrachtung ersetzen. Genau eine solche einzelfallbezogene Prüfung ist hier erfolgt.

Den privaten Lärmschutzbelangen stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber. Der Bebauungsplan dient der städtebaulich geordneten Sicherung und Neuordnung des Sportstandorts „Sportmeile Roßtal“ einschließlich seiner verkehrlichen Erschließung und immissionsschutzrechtlichen Steuerung. Die Planung betrifft damit eine für den Markt Roßtal bedeutsame kommunale Infrastruktur für Sport, Vereinsleben und gemeindliche Daseinsvorsorge. Hinzu kommt das erhebliche öffentliche Interesse, den bereits vorhandenen und genehmigungsrechtlich geprägten Standort planungsrechtlich rechtssicher zu ordnen und die im ergänzenden Verfahren erkannten Konflikte sachgerecht zu bewältigen. Der gewählte Standort südlich des Hauptortes ist auf Grundlage einer Alternativenprüfung, als der günstigste und unter Berücksichtigung des Anbindegebotes des Landesentwicklungsprogrammes einzig geeignete Standort ermittelt worden.

In die Abwägung einzustellen ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht zu einer mit der zitierten Rechtsprechung vergleichbaren Situation eines ungeprüften oder lediglich grob vermuteten Verkehrslärmkonflikts führt.

Vielmehr liegt nunmehr eine tragfähige Prognose vor, die es der Gemeinde ermöglicht, den Lärmbelangen das ihnen zukommende Gewicht beizumessen und sie einer bewussten planerischen Entscheidung zugrunde zu legen. Das öffentliche Interesse erschöpft sich deshalb nicht in der bloßen Verwirklichung der Planung, sondern umfasst gerade auch die geordnete und rechtssichere Bewältigung des Lärmkonflikts auf der Grundlage fachlich belastbarer Daten.

Der Markt Roßtal hat die Verkehrslärmauswirkungen auf einer umfassenden und methodisch einwandfreien Grundlage ermittelt. Die Untersuchung berücksichtigt nicht nur die bereits genehmigten und bereits realisierten Teile der Sportmeile, sondern auch die zukünftige Gesamtnutzung auf Basis aktualisierter Vereinsbefragungen (Stand Ende 2025). Der Prognosehorizont 2035 stellt sicher, dass auch mittelfristige Verkehrsentwicklungen berücksichtigt werden. Durch die Umstellung von RLS-90 auf RLS-19 und den Vergleich von Prognosenullfall und Prognoseplanfall entspricht die Untersuchung den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen. Die Berechnungsergebnisse sind für alle betroffenen Immissionsorte vollständig dokumentiert und in Gebäudepegelkarten nachvollziehbar aufbereitet.

In der Gesamtabwägung kommt der Markt Roßtal zu der Einschätzung, dass die festgestellten Überschreitungen von Orientierungswerten sowie die im Einzelfall auftretenden Verkehrslärmzunahmen in der Gesamtabwägung vertretbar sind. Die privaten Lärmschutzbelange wurden erkannt, konkret ermittelt, fachlich bewertet und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Ihnen stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber.

Ausschlaggebend ist, dass die planbedingte Zusatzbelastung weder in gesundheitlich kritische Bereiche hineinführt noch dort, wo sie fachlich als wesentlich einzustufen ist, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreitet.

Soweit Immissionsgrenzwerte überschritten werden, bewirkt die Planung demgegenüber lediglich geringfügige Zusatzbelastungen. Die ermittelten Belastungszuwächse bleiben damit – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung – in einem Bereich, den der Markt Roßtal nach umfassender Würdigung der örtlichen Verhältnisse noch als zumutbar und hinnehmbar bewertet.

Der Markt Roßtal hält deshalb die planbedingten Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die umliegenden öffentlichen Straßen für abwägungsrechtlich bewältigt. Ein weitergehender zwingender Bedarf für aktive straßenverkehrsbezogene Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung nicht. Unabhängig davon bleibt es dem Markt Roßtal unbenommen, aus Vorsorgegesichtspunkten flankierende verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z.B. weitergehende Geschwindigkeitsbeschränkungen, Parkraummanagement oder betriebliche Steuerungen bei besonderen Nutzungsintensitäten) umzusetzen. Dies kann aber nicht auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich vorgeschrieben werden.

Immissionsschutz bzgl. Lichtimmissionen

Mit den Planungen werden Spielfelder für Fußball, Beachvolleyball und weitere Sportarten festgesetzt und im Rahmen der zulässigen Nebenanlagen (§ 2 Satzung) auch Masten zur Beleuchtung der Spielfelder zugelassen. Im Zuge der Abwägung der Planauswirkungen war daher auch die Frage möglicher Lichtimmissionen im städtebaulichen Umfeld zu bewerten. Schutzwürdige Wohnnutzungen liegen ca. 200 m nördlich des Geltungsbereiches. Diese Distanz ist für die Bewertung der Lichtimmissionen von zentraler Bedeutung.

Gesetzliche Grenzwerte für Lichtimmissionen aus Sportanlagen existieren nicht. Als anerkannte technische Beurteilungsgrundlage gelten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 08.10.2012, Anhang 2 überarbeitet 11/2015). Diese Hinweise werden in der Rechtsprechung als sachverständige Orientierungshilfe anerkannt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.03.2012 – 3 S 2658/10). Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten danach als Anhaltswerte für die vertikale Beleuchtungsstärke an der Fensterebene: 3 lx in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bzw. 10 lx in der Abendzeit (bis 22:00 Uhr). Da der Sportbetrieb gemäß Betriebszeitfestsetzung der erteilten Baugenehmigung (Auflage A8, Landratsamt Fürth, Az. 442-

BV-74-2016, 12.09.2016) auf 09:00 bis 22:00 Uhr begrenzt ist, kommt ein Betrieb von Flutlichtanlagen nach 22:00 Uhr planungsrechtlich und genehmigungsrechtlich nicht in Betracht. Der strengere Nacht-Anhaltswert (3 lx) ist damit von vornherein nicht relevant.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 (Umweltbericht, Schutzgut Mensch, S. 26) wurde bereits 2015 zur Frage der Lichtimmissionen ausdrücklich in die Abwägung eingestellt:

„Weiterhin erfolgen durch die zulässige Trainingsbeleuchtung Lichtemissionen. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Planflächenstrahler auf die zu bestrahlende Fläche konzentriert sind und Abstrahlungen auf benachbarte Flächen nur in sehr geringem Umfang stattfinden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.“

Die ursprüngliche Abwägung beschreibt das Emissionsgeschehen, bewertet es prognostisch als gering erheblich und weist den Einzelnachweis dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu. Diese Vorgehensweise entspricht der bauleitplanerischen Praxis, wonach Detailnachweise im Rahmen der konkreten Baugenehmigung erbracht werden können, sofern die grundsätzliche Verträglichkeit auf Planungsebene hinreichend belegt ist.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan angekündigte Einzelnachweis wurde im Baugenehmigungsverfahren tatsächlich geführt. Das Landratsamt Fürth hat in seinem Bescheid (Az. 442-BV-74-2016, 12.09.2016) die Frage der Lichtimmissionen ausdrücklich geprüft und festgestellt:

„Die Flutlichtanlagen werden auf die einzelnen Spielfelder gerichtet (siehe Antragsunterlagen 14. Lichttechnische Beleuchtung), sodass an den maßgeblichen Immissionsorten in einer Entfernung von ca. 200 m aus fachtechnischer Sicht nicht mit Einwirkungen aufgrund der Beleuchtung der Sportanlagen bzw. auch nicht der Terrassenbeleuchtung zu rechnen ist.“

Grundlage dieser behördlichen Einschätzung war ein konkretes lichttechnisches Beleuchtungskonzept (Antragsunterlage 14), das dem Genehmigungsantrag beigelegt war. Somit wurden im Zuge des Einzelnachweises dargelegt, dass die in der Abwägung zum Bebauungsplan getroffene Einschätzung der Planauswirkungen korrekt ist. Die im Bebauungsplan vorgesehene Anlage unterschreitet die LAI-Anhaltswerte für das angrenzende Wohngebiet bei einer Entfernung von ca. 200 m deutlich. Eine relevante Lichteinwirkung auf die Wohnbebauung entlang der Buchschwabacher Straße ist nicht zu erwarten.

Im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ist das Thema Lichtimmissionen erneut in die Abwägung einzustellen. Gegenüber dem ursprünglichen Verfahren haben sich keine planungsrechtlich relevanten Änderungen ergeben, die eine andere Bewertung erfordern würden:

- Die Festsetzungen zur Spielfeldbeleuchtung (Lichtmasten als zulässige Nebenanlagen im SO 1) bleiben unverändert.
- Der Abstand zur schutzbedürftigen Wohnbebauung (ca. 200 m) hat sich nicht verringert und die damals angesetzten Immissionsorte am Südrand von Roßtal sind weiterhin maßgeblich.
- Im damaligen Baugenehmigungsverfahren hat den fachtechnischen Nachweis erbracht, dass an diesen Immissionsorten keine erheblichen Lichteinwirkungen entstehen.
- Die bereits festgesetzte Betriebszeit des Sportbetriebs bis 22:00 Uhr (Auflage A8 der Baugenehmigung) sichert, dass Flutlichtanlagen nicht zur Nachtzeit im Sinne der LAI-Hinweise (nach 22:00 Uhr) betrieben werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Auflage auch weiterhin Bestand haben wird.

Die Gesamtbewertung ergibt für das Schutzgut Mensch – Lichtimmissionen – eine Auswirkung geringer Erheblichkeit. Dies entspricht der Beurteilung in der ursprünglichen Begründung und wird durch die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung nachgeordnet bestätigt. Auf der Ebene des Bebauungsplans besteht kein weiterer Festsetzungsbedarf zur Steuerung von Lichtimmissionen. Die vorhandenen Regelungsinstrumente sind ausreichend:

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird über das bestehende Straßennetz abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubbindermaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ausgehende Emissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gelten im Regelfall als ortsüblich und sind von Bebauern, Erwerbern und Nutzern der Grundstücke im Plangebiet entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, Emissionen aus dem Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Tierhaltung sowie Fahrbewegungen landwirtschaftlicher Maschinen. Hierzu zählt auch betriebsnotwendiger landwirtschaftlicher Verkehr in den frühen Morgenstunden (vor 6:00 Uhr), späten Abendstunden (nach 22:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen, insbesondere während zeitkritischer Arbeitsphasen wie Bodenbearbeitung, Aussaat, Pflanzenschutzmaßnahmen und Ernte. Die aktuell ausgeübte landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt unter Beachtung den geltenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 17 Bundes-Bodenschutzgesetz sowie den einschlägigen Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetz und ist damit bei entsprechender Beachtung als zulässig und ortsüblich einzustufen ist.

Im Zuge landwirtschaftlicher Arbeiten kann es auf der bestehenden Buchschwabacher Straße zu vorübergehenden Verschmutzungen (z. B. durch Erde oder Pflanzenreste) kommen kann. Diese sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und von den Anwohnern grundsätzlich hinzunehmen, soweit sie im üblichen Rahmen zeitnah beseitigt werden.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

Der formelle Mangel wird durch ausdrückliche Aufnahme eines Hinweises in die Bebauungsplanurkunde sowie in die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses behoben, dass die DIN 45691:2006-12 bei der Verwaltungsstelle des Marktes Roßtal, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten wird.

13. Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere EBV, Eckpunktepapier, u. w.) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamts Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025 eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, den Vorgaben des Artenschutzes sowie den seit 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Art. 48 AGBGB Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und

Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Bäume sind aus Gründen der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum als Obstbäume oder Laubbäume in der Qualität Hochstamm auszuführen.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Bereiche muss mindestens 40 % betragen. Mit der Maßgabe werden die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für das Plangebiet vertretbares Maß beschränkt. Kunstrasen u.Ä. erfüllt nicht die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Die entsprechenden Planeinträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte sind lagemäßig bindend, geringfügige Standortänderungen aufgrund der Detailplanung sind zulässig. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen für Bäume und Hecken, wie zuvor beschrieben, sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessene Durch- und Begrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Im Regelfall sind folgende Qualität und Größen für die Bepflanzungen empfehlenswert:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm

- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C., H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Zwischen den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist hinsichtlich der Gestaltung und Pflege zu differenzieren. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Das zur Pflege zulässige Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist lediglich außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchzuführen.

Die am Westrand der Sportplatzflächen befindliche öffentliche Grünfläche ist als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist der Selbstentwicklung als artenreiche Gras- und Krautflur zu überlassen. Gegebenenfalls hat ergänzend eine Einsaat mit gebietseigenem Saatgut der UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 30 % Kräuteranteil zu erfolgen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

Entlang der Buchschwabacher Straße sind die gekennzeichneten Heckenstrukturen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Lärmschutzwall am Nordrand des Plangebietes ist naturnah als artenreiche Sukzessionsfläche mit Gras- und Krautfluren zu entwickeln und anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

Es sind weiterhin Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffsbewertung erfolgte gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zum damaligen Rechtsstand.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv genutzte Ackerflächen
- Intensiv genutzte Grünflächen, Gebuchsrassen
- Mesophile Hecken

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches teilweise der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) und teilweise der Kategorie „Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die Nutzung für Sportanlagen als „Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld B I sowie B II maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, der moderaten unmittelbaren Bodenversiegelung sowie einem dauerhaften Grünlandbewuchs (Bodenschonung, Wasserrückhaltefähigkeit) werden unterschiedliche Kompensationsfaktoren, wie aus nachfolgender Berechnung zu entnehmen, gewählt.

Durch die geplante extensive Gestaltung und die intensiven und Baumpflanzungen im Westen des Plangebiets wird gleichzeitig auch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt und Landschaftsbild geleistet, welcher bei der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen ist. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet, stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan	61.047 m²
Bisherige Nutzung	
Ackerfläche	54.764 m ²
Intensivgrünland	4.578 m ²
Hecke	1.705 m ²

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist neben der Wertigkeit der betroffenen Fläche auch der Grad der Versiegelung zu berücksichtigen. Dabei gilt für die zentrale Baufläche mit den Gebäuden (Fläche für Sportanlagen) ein hoher Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl 0,6).

Für die Grünflächen (Sportplätze) könnte theoretisch ein Sonderfall angesetzt werden, im vorliegenden Fall wird jedoch wegen der vorgesehenen teilweisen Verwendung von Kunstrasen der Regelfall mit geringer Versiegelung zugrunde gelegt.

Eingriffsschwere: Typ A hohe Versiegelung bei GRZ > 0,35

-> Spanne Faktor bei Kategorie I 0,3 - 0,6

-> Spanne Faktor bei Kategorie II 0,8 - 1,0

Eingriffsschwere: Typ B geringe Versiegelung bei GRZ < 0,35 (Grünflächen)

-> Spanne Faktor bei Kategorie I 0,2 - 0,5

-> Spanne Faktor bei Kategorie II 0,5 - 0,8

Insgesamt sind umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, so dass der Faktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne festgelegt werden kann.

Teilfläche	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
<u>Typ A - hohe Versiegelung</u>			
TF 1 (Acker)	10.947 m ² x	0,4	4.379 m ²
TF 2 (Intensivgrünland, Rasen)	4.200 m ² x	0,5	2.100 m ²
TF 3 (Gartenhecken)	1.705 m ² x	0,9	1.535 m ²
<u>Typ B - geringe Versiegelung</u>			
TF 1 (Acker)	43.817 m ² x	0,2	8.763 m ²
TF 2 (Intensivgrünland, Rasen, Gras-Krautflur)	378 m ² x	0,3	113 m ²
Summe			16.890 m²

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 16.890 m².

14.2.2 Ausgleich

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf von 16.890 m² soll auf den bereits dem Landesamt für Umwelt gemeldeten Ausgleichsflächen im Westen des Plangebiets sichergestellt werden. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Da der sich ergebende Ausgleichsbedarf nicht vollständig im Plangebiet gedeckt werden kann wird auf der externen Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 892 der Gemarkung Roßtal der verbleibende Bedarf geleistet.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden, sofern die Meldung noch nicht erfolgt ist.

Die Planinternen Ausgleichsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Teilfläche A1 mit 610 m²

Der gesamte Streifen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist der Selbstentwicklung als artenreiche Gras- und Krautflur zu überlassen. Eine Pflanzung von Sträuchern ist nicht möglich, da in der Fläche eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren. Nur die Teilfläche A1 wird als Ausgleichsfläche angerechnet. Die nördlich anschließende Fläche mit dem verlegten Erdkabel ist nicht Teil des Ausgleichskonzepts.

Teilfläche A2 mit 4.551 m²

Die Teilfläche A2 ist als Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dazu umzubrechen und anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Auf der Fläche sind mind. 37 heimische Obstbäume, StU 10 – 12 cm, vorrangig Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge zu pflanzen und hiermit der Charakter einer Streuobstbaumwiese herzustellen. Der Pflanzabstand der Obstbäume darf 10 - 12 m nicht unterschreiten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Teilfläche A3 mit 5.487 m²

Die Teilflächen A3 sind naturnah als artenreiche Sukzessionsfläche mit Gras- und Krautfluren zu entwickeln und anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6. durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

Innerhalb der Teilflächen ist auf drei Teilbereichen mit einer Einzelgröße von 10,0 m x 20,0 m sowie einer Teilfläche mit einer Größe von 15,0 x 15,0 m die bestehende Krautflur zu entfernen und die freigelegte Fläche mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es ist 1–2-jährige Forstware, H 60 – 100 cm, v. S., zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,0 m x 1,0 m.

Die Bereiche sind für mind. 4 Jahre durch umlaufende Wildschutzzäune vor Wildverbiss zu schützen. Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten vier Jahren nach Pflanzung durchzuführen. In Trockenzeiten ist eine Wässerung der Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Mit diesen internen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Kompensation in Höhe von 10.648 m², der verbleibende Ausgleichsbedarf von 5.217 m² ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Hierzu wird dem Eingriff eine Teilfläche der Fl. Nr. 892 Gemarkung Roßtal, in der Größe von 9.819 m² zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland bestimmt. Es ist eine 2 x jährlich Mahd ab 15.10. mit Entfernung des Mahdgutes und Entfernen von Gehölzaufwuchs vorzunehmen.

Somit kann in Abwägung aller Belange der sich ergebende Eingriff in die Natur als ausreichend ausgeglichen erachtet werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs- /Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Unter Kapitel 17 – Übergeordnete Planung - wird gesondert geprüft, ob für die vorliegende Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG erforderlich ist. Das Plangebiet ist als Planung im Sinne des Anhang 1 Nr. 18.7.2 UVPG zu erachten. Dementsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, welche bei Bauleitplanungen gem. § 50 UVPG gem. den Vorgaben des BauGB in Form der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt wird. Dies erfolgt in den nachstehenden Ausführungen.

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, soll mit dem ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB zukünftig die Flächen der Sportmeile insgesamt als sonstige Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Im Vorgriff wurde dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen und der Flächennutzungsplan im Bereich der „Sportmeile Roßtal“ entsprechend geändert. Bisher als Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen für sportliche Nutzungen dargestellte Bereiche werden nun als Sonderbauflächen für sportliche Anlagen dargestellt. Inhaltlich ergeben sich aus der Änderung daher keine Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzung. Es sollen auch weiterhin an dieser Stelle sportliche Nutzungen umgesetzt bzw. weitergenutzt werden können.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter überprüfen zu können erfolgt eine schutzgutbezogene Erfassung der Bestandssituation und der potenziellen Auswirkungen der Planung sowie eine Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Auswirkungen.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen der Plangebiets sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen dargestellt. Die Flächen werden aktuell schon für sportliche Zwecke genutzt. Im Landesentwicklungsprogramm ist Roßtal keine besondere Funktion im Zentralen Orte System zugeordnet. Roßtal liegt im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Der Regionalplan der Region Nürnberg vom 01.07.1988, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist dem Markt Roßtal in der Raumstrukturkarte die Funktion eines Grundzentrums zu. Es liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Umfeld grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich Flächen, die Verkehrsflächen der Buchschwabacher Straße an.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden ab dem Frühjahr 2022 bis in das Frühjahr 2026 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Hierzu wurde das Gelände sowie die angrenzenden umgebenden Strukturen im Rahmen einer Ortsbegehung begangen und die Bestandssituation erfasst. Die Begutachtung erfolgte somit in allen relevanten Vegetationsperioden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr. Neben dem planerstellenden Planungsbüro waren an den Begehungen des Weiteren noch zusätzliche Fachgutachter (Landschaftsarchitekt, Dipl. Biologe) statt.

Im Bestand stellt sich die Situation im Plangebiet allgemein wie folgt dar:

Das Plangebiet wird bereits durchgehend durch sportliche Nutzungen in Form von Tennis- und Fußballplätzen, Vereinsgebäuden, Stellplatzflächen sowie Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt. Zudem befinden sich umfangreiche Versorgungsflächen für Elektrizität im Plangebiet. Im Süden sind teilweise Grünflächen angelegt. Am Westrand befinden sich als Ausgleichsflächen angelegte Grünflächen. Am Nordrand bildet ein begrünter Erdwall den Abschluss der Entwicklung der Sportmeile in Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Roßtal.

Im Umfeld grenzen im Wesentlichen im Westen, Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zwischen den östlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Sportmeile befindet sich mit der Buchschwabacher Straße eine Gemeindeverbindungsstraße zum Ortsteil Tretendorf. Im Süden grenzen private Grünflächen sowie Flächen einer Gärtnerei an. Im Westen grenzen zudem größere Waldflächen an. Diese sind als Teil eines Landschaftsschutzgebietes bestimmt. Das Plangebiet liegt in einem von Südwesten nach Norden geneigten Bereich. Das Gelände fällt um ca. 5,0 m in diese Richtung.

Mit bau-, anlagen- oder nutzungsbedingten neuen Wirkfaktoren ist durch die vorliegende Planung nicht zu rechnen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass lediglich eine Änderung des Gebietscharakters erfolgt, welcher aber keine inhaltlichen Auswirkungen auf die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter hat. Im Folgenden wird daher im Umweltbericht zum Teil auch auf die bereits eingetretenen Auswirkungen eingegangen, welche im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanungen im Jahr 2015 erfasst und bewertet werden. Allgemein war aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters im Plangebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Siedlungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Die diesbezüglichen Wirkfaktoren sind vollumfassend eingetreten.

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase haben wie folgt zusammenfassend dargestellt:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung

- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
 - zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Diese Wirkfaktoren sind aber bereits mit der Umsetzung der Planungen aus dem Jahr 2014/2015 eingetreten.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch ist das Plangebiet dem unteren Burgsandstein des mittleren Keupers zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Die Böden im Plangebiet sind als Lehmiger Sand der Güte 4V mit einem Ackerschätzungsrahmen von 37 bzw. als anlehmgiger Sand der Güte 4 V mit einem Ackerschätzungsrahmen vom 21 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Plangebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist durch die bereits umgesetzten sportlichen Nutzungen sowie durch bestehenden Versorgungseinrichtungen für Elektrizität mit Freileitungen gekennzeichnet. Vor der Umsetzung dieser Nutzungen bestanden im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzungen sowie teilweise Siedlungsnutzungen in Form von sportlichen Nutzungen sowie einem Gärtnereibetrieb vor. Es ist der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit des mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L4a Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bestehenden intensiven Siedlungsnutzung als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Der bestehende Oberboden wird abgetragen und in die darunterliegenden Bodenschichten eingegriffen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und ggf. verändert. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Die Speicherfunktionen des Oberbodens gehen verloren.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen.

Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Bereich der bisher als Grünflächen für sportliche Zwecke festgesetzten Bereiche ist mit der Festsetzung eines Sondergebiets zunächst ein weiterer baulicher Eingriff mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades denkbar. Da jedoch faktisch nur die bereits bestehenden baulichen Nutzungen in diesem Bereich (in Form von Sportplätzen) formell neu planungsrechtlich bestimmt werden, ist nicht mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Dies kann zudem durch entsprechende Festzungen über die zulässigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und den Versiegelungsgrad von 0,6 in diesem Bereich hinreichend ausgeschlossen und gesteuert werden. Es wird daher nicht diesbezüglich nicht von erheblichen zusätzlichen Auswirkungen ausgegangen.

Für die bereits umgesetzten Nutzungen wurden interne und externe Ausgleichsflächen bestimmt. Während die externen Ausgleichsflächen in ihrer Funktionalität angemessen umgesetzt sind, zeigen die internen Ausgleichsmaßnahmen teilweise ein Pflegedefizit, welches die Funktionalität der Ausgleichsmaßnahmen hemmt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität (auch im LKW-Bereich) aber als gering eingestuft.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Es sind aber Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers aus den bereits vorhandenen umfangreichen sportlichen Nutzungen vorhanden. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet zwei Brunnen mit Tiefen von 40 m bzw. 37 m aus denen Grundwasser für die Bewässerung der Sportflächen gefördert wird. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden

ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Plangebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Plangebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Er bildet mit dem Blasensandstein i. d. R. zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Stockwerkstrennung sind aber lokal möglich.

Im Umfeld befinden sich nahezu vorwiegend landwirtschaftliche Nutzungen. Im Westen grenzen zum Teil forstwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden grenzen private Grünflächen sowie Flächen eines Gärtnereibetriebes an. In östlicher Richtung grenzen zunächst eine asphaltierte Straße sowie östlich wiederum landwirtschaftliche Nutzungen an. Auf der Ostseite der Straße wurde zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses eine großzügige Entwässerungsmulde an.

Das Gelände im Plangebiet ist in nördliche Richtung orientiert. Hieraus bestehen zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Die bzgl. des Schutzgutes Wasser relevanten Auswirkungen sind bereits eingetreten. Im Bereich der Gebäude und Bodenversiegelung wurde die Wasseraufnahmefähigkeit stark reduziert bzw. aufgegeben. Durch die umgesetzte Versickerung wird aber das aufgefangene Niederschlagswasser wieder örtlich durch Verdunstung und Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt. Oberflächenversiegelungen wurden, wo möglich, auf das Minimum reduziert und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen ausgeführt. Im Bereich der Versickerungsanlage bestehen Rückhalteflächen für Starkregenereignisse.

Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher teilweise noch vorhandenen Bereiche mit einer möglichen Grundwasserneubildung kommen. U. U. ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Durch die Hanglage besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr aus wild abfließendem Niederschlagswasser.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Es besteht eine entsprechende besondere Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Gefährdungen. Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und Gefährdungen des anliegenden Trinkwasserschutzgebietes auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahmen ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße, in Form möglicher zusätzlicher Bodenversiegelungen zu erwarten. Diese können aber durch entsprechende Begrenzungen der Bodenversiegelung hinreichend minimiert werden. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen wird vor Ort versickert. Hieran wird aller Voraussicht nach festgehalten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Gefährdungen für Niederlieger durch wild abfließendes Niederschlagswasser sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Versickerungen von

Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten. Auswirkungen aus den sportlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Im Bereich der bestehenden Versorgungseinrichtungen für Elektrizität besteht zu einem gewissen Grad ein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Wasser im Falle von Leckagen an ölbefüllten Transformatoren. Die Gefahren können aber durch entsprechende Schutzmaßnahmen an den Aufstellstandorten sicher minimiert werden.

Aus den umgesetzten baulichen Anlagen entstehen u.U. zusätzliche Gefahren aus Starkregenereignissen und wild abfließenden Niederschlagswasser. Auf den privaten Grundstücksflächen sind entsprechende Rückhalteräume vorzusehen, so dass kein Übertritt auf angrenzende Grundstücke erfolgt.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 - 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Süden aus den dortigen Waldflächen durch das Planungsgebiet nach Norden in Richtung Roßtal fließen. Die erstellten Gebäude sowie der Lärmschutzwall stellen zwar zu einem gewissen Grad ein Hindernis dar, jedoch ist dieser störende Anteil insgesamt als gering zu stufen, so dass hieraus keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die bestehenden als Grünflächen angelegten Sportplatzflächen besitzen zu einem gewissen Grad die Möglichkeit der Kaltluftneubildung. Gleiches gilt für die bestehenden Heckenstrukturen

Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Emissionen aus den Baufahrzeugen sind zudem auf ein gesetzlich maximales Maß beschränkt. Durch eine Optimierung der Logistik- und Bauabläufe kann zudem eine Minimierung der vorübergehenden zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut erreicht werden.

Im Falle weiterer Versiegelungen in den bisher unversiegelten Bereichen wird die Funktion der Kaltluftneubildung weiter reduziert. Durch Geländemodellierungen können veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Fall von weiteren Versiegelungen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen weiter verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen hinreichend übernommen werden.

Durch die leichte Hanglage, welche aller Voraussicht nach langfristig auch bei Umsetzung weiterer baulicher Anlagen grundsätzlich noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die Kaltluft in die Siedlungsbereiche strömen. Es können sich aber durch Sperrwirkung möglicher Bebauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben. In den bisher als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellten Bereichen sollte daher auf die Anlage weiterer Gebäude und größerer Bodenversiegelungen verzichtet werden. Durch die Bodenversiegelung und Errichtung baulicher Anlagen kann es lokal bezogen auf das Mikroklima zu einem geringen Temperaturanstieg kommen. Die Bodenversiegelung ist daher entsprechend zu begrenzen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können bezogen auf die sportlichen Nutzungen im Wesentlichen aus den Fahrverkehren von Nutzern und Besuchern der Sportanlagen sowie aus dem bestehenden Blockheizkraftwerk entstehen. Die gesetzlichen Vorgaben für entsprechende Anlagen und Fahrzeuge begrenzen die Belastungen auf ein geringes Maß.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Plangebiet wird bereits umfassend sportlich genutzt. Die hieraus gegenüber dem Urzustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche entstandenen Auswirkungen wurden in den Bauleitplanverfahren 2014/2015 erfasst, bewertet und ausgeglichen. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend umgesetzt. Zusätzlich wurden CEF-Maßnahmen für Vorkommen der Zauneidechse festgesetzt.

Im Planungsgebiet ist im aktuellen Zustand im Wesentlichen mit Vorkommen der sog „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Die überplanten Flächen bilden aufgrund der mit den bestehenden Nutzungen einhergehenden vorhandenen Störungen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Trotzdem stellt das Plangebiet zu einem gewissen Grad einen Bestandteil der freien Landschaft dar, da damit zu einem gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Im Westen grenzt im Bereich der Waldflächen ein Landschaftsschutzgebiet an. Die westlich des Plangebiets befindlichen Ausgleichsflächen für die Sportmeile sind nicht eingefriedet und stehen umfassend der Fauna zur Verfügung.

Aus dem Umfeld des Plangebiets ist insbesondere die westlich angrenzenden Waldfläche beachtenswert. Hierbei ist grundsätzlich mit Vorkommen von Fledermäusen, ggf. auch Eulen, sowie Wildtieren des Waldes im Allgemeinen zu rechnen. Das Plangebiet stellt für entsprechende Arten vorwiegend ein Jagdhabitat ggf. auch eine Transferfläche dar. Im Zuge der damaligen Planungen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge der damaligen Untersuchungen konnte keine artenschutzrechtliche

Betroffenheit von Fledermäusen oder geschützten Vogelarten festgestellt werden. Es mangelte an entsprechenden Habitatstrukturen. Dieser Zustand besteht nach Umsetzung der Sportmeile fort.

Festgestellt wurde im Zuge der im Jahr 2014 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit eines kleinflächigen individuenarmen Reviers der Zauneidechse. Hierfür wurden im Bereich der westlich befindlichen Ausgleichsmaßnahme vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bestimmt und umgesetzt. Somit waren zu keinem Zeitpunkt artenschutzrechtliche Belange betroffen.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten im aktuell umgesetzten Zustand nicht festgestellt werden. Im Zuge der 2014 durchgeführten Untersuchungen vor Umsetzung der Sportmeile wurde gem. damaligem Gutachten die Betroffenheit einer Pflanze (Graukresse) festgestellt. Besondere Ausgleichsmaßnahmen haben sich hieraus aber nicht abgeleitet.

Es wurde im Frühjahr 2026 eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets vorgenommen. Hierbei wurden in der Randbereichen zwischen den bestehenden Tennisplätzen im Norden des Plangebiets und den Bedarfsstellplätzen südlich davon bei der Begehung Zauneidechsen festgestellt.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitate gehen verloren. Durch die vorliegenden Planungen werden aber keine neuen Sachverhalte geschaffen, da lediglich die bisher bereits ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich neu definiert werden. Die Auswirkungen sind durch die Umsetzung der Sportmeile bereits erfolgt. Notwendige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden durchgeführt. Zu einem gewissen Grad können sich aber weitergehende Auswirkungen im Falle der Umsetzung weiterer baulicher Anlagen ergeben. Diese werden aber als gering eingestuft, da aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Regelfall nicht von Vorkommen gefährdeter Arten auszugehen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkungen werden aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Um die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum „Tötungsverbot“ von Zauneidechsen einzuhalten, sind bereits im Vorfeld der Planungen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, welche die kontinuierliche Funktionalität des Naturraums sicherstellen. Nur hierdurch können nachteilige Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden. Die notwendigen Maßnahmen sind als Festsetzungen bereits im Bebauungsplan zu fixieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Geplante neue Gehölzstrukturen bieten neue Habitatpotenziale. Die geplanten Wiesenflächen gewährleisten die Minimierung auf geschützte Arten außerhalb des Plangebietes.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Die seitens des Fachgutachters dargelegten Vermeidungsmaßnahmen, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich sind, sind verpflichtend umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die Maßnahmen minimieren die anlagenbedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Soweit keine weiteren Bebauungen oder Einfriedungen realisiert werden, ist nicht mit zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen im Wesentlichen durch die Nutzer und deren Nutzungen. Es kann daher zu Ausweichreaktionen kommen. Diese finden aber im Umfeld des Plangebiets ausreichende alternative Flächen. Die benannten Störungen sind zudem bereits im Bestand vorhanden. Es ist somit davon auszugehen, dass sich die Arten bereits an diese Störungen angepasst haben.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der CEF-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Plangebiet werden bereits jetzt als Flächen für sportliche Nutzungen genutzt. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich hieran keine Veränderungen.

Aus den bestehenden Nutzungen bestehend Immissionsbelastungen in Form von Lärm aus dem Sportbetrieb sowie den Verkehrsbewegungen für das städtebauliche Umfeld. Durch die Fahrverkehre mit Kraftfahrzeugen zu und von den sportlichen Nutzungen entstehen zu einem gewissen Grad weitere Immissionen wie Staub und Abgase.

Die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich ist mit den Planungen nicht mit einer wesentlichen Veränderung gegenüber der mit der Umsetzung der Sportmeile bereits entstandenen aktuellen Bestandssituation verbunden. Es ist im Wesentlichen wie im aktuellen Bestand auch mit Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen sowie den Verkehrsbewegungen selbst zu rechnen. Die möglichen Auswirkungen wurden bei Aufstellung der damaligen Planungen erfasst und bewertet. Es wurden für die überplanten Flächen Festsetzungen zur Begrenzung der Emissionsauswirkungen sowie Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die sportlichen Nutzungen selbst getroffen. Die Auswirkungen aus den sich aus den Verkehrsbewegungen ergebenden Verkehrslärmbelastungen wurden erfasst und im Zuge der Abwägung der Auswirkungen als verträglich für die betroffenen Bewohner und das Schutzgut Mensch erachtet. Grundsätzlich gilt, dass entsprechende Immissionsbelastungen zu erfassen und entsprechend den geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen sind.

Es wurden die Verkehrsbelastungen im Bestand sowie dem Planungsfall erneut erfasst und bewertet. Aufbauend darauf wurden die Verkehrslärmbelastungen neu ermittelt und die Auswirkungen abgewogen. Die Verkehrswege zeigen grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die Verkehrslärmauswirkungen auf den Bestand sind unterschiedlich zu bewerten. Es zeigen sich bereits im Bestand entlang der Hochstraße Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld der Geltungsbereiche zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll von Süden über den bestehenden Wirtschaftsweg, der direkt in die Staatsstraße mündet, erfolgen. Ggf. ist vor Umsetzung der konkreten Maßnahmen auch zunächst erst der Umbau der Staatsstraße vorzunehmen, um eine sichere Verkehrserschließung während der Bauphase zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die Nutzer am Gewerberg zu minimieren.

Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Nutzer zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb der sportlichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen, Orientierung emittierende Bauteile, etc.) entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen. Durch eine entsprechende Emissionskontingentierung ist dafür Sorge zu tragen, dass die gem. 18. BImSchV relevanten Immissionsrichtwerte eingehalten sind. Eingeschlossen sind hierbei auch die aus den Stellplatznutzungen zu erwartenden Lärmbelastungen. Die bisherigen Festsetzungen des für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 57 haben dies grundsätzlich sichergestellt. Im Zuge dieses ergänzenden Verfahrens ist sicherzustellen, dass dieser Zustand auch zukünftig sichergestellt ist.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen entstehen der bereits bekannten Ermittlungen des bereits vorhandenen Immissionsgutachten zu einem gewissen Grad zusätzliche Immissionsbelastungen für die Anlieger des städtebaulichen Umfeldes. Diese wurden zum damaligen Zeitpunkt aber als gering und unerheblich eingestuft. Die aktuellen Untersuchungen bestätigen diese Annahme grundsätzlich. An der überwiegenden Anzahl ist auch zukünftig von einer Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete auszugehen. Es sind dort zwar merkliche Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen rechnerisch möglich, diese bewegen sich aber im zulässigen Rahmen. Im Bereich der Hochstraße bestehen bereits an vielen Stellen Lärmbelastungen im Grenzbereich des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Die ergänzend durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen und zulässigen Abwägung des Markts Roßtal zu der Veränderung der Immissionsbelastungen kommen im Ergebnis zu dem Schluss, dass eine Verträglichkeit mit dem Schutzanspruch der bestehenden Nutzungen gegeben ist. Der Markt Roßtal kann hier darüber hinaus im Zuge von verkehrsrechtlichen Maßnahmen (geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, u.ä.) flankierend aber auf eine Verbesserung der Situation hinwirken.

Die innerhalb der Sportmeile befindliche Gastronomie ist bzgl. der hieraus resultierenden Immissionsbelastungen zu würdigen und sicherzustellen, dass hieraus keine unverhältnismäßigen Belastungen für das

Umfeld entstehen. Ggf. sind hier die Maßgaben der TA – Lärm anstelle der 18. BImSchV anzuwenden. Gleiches gilt auch für das innerhalb des Plangebiets befindliche Blockheizkraftwerk. Hier ist ebenfalls sicherzustellen, dass die gem. TA-Lärm beachtenswerten Immissionsrichtwerte eingehalten sind. Dies ist aber nach aktuellem Kenntnisstand ohne gesonderte Festsetzung gegeben.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Durch die sportlichen Nutzungen entstehen neue Freizeitangebote für die Bevölkerung von Roßtal. Diese wirken positiv im Sinne der Naherholung für die Bevölkerung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und Anlagenbetrieb. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber unter Beachtung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der im nachfolgenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der noch zu treffenden Festsetzungen zum Schallschutz sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Plangebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die bestehenden Waldflächen im Umfeld. Als landschaftsprägend sind weiterhin ein der bestehende Wasserturm im nahen Umfeld sowie die bestehenden Stromfreileitungen zu benennen. Im größeren Umgriff bestimmen die Höchstspannungsleitungen sowie die bestehenden Windräder zusammen mit den rollenden Landschaftsstrukturen sowie den Waldflächen das Landschaftsbild. Lokal ist aus den bestehenden Siedlungsstrukturen noch der Kirchturm im Ortszentrum zu benennen. Das Plangebiet selbst ist durch die sportlichen Nutzungen mit den umgesetzten baulichen Anlagen, Gebäuden etc. bestimmt. Diese prägen das lokale Landschaftsbild. Durch die bereits erfolgte Umsetzung der Sportmeile ist eine bestehende Siedlungsstruktur erweitert worden. Der Markt Roßtal hat diesen Bereich zwischenzeitlich zu einem Ortsteil gewidmet.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall ist die lokale Überprägung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Flächen durch die bereits erfolgten Umsetzungen der sportlichen Nutzungen und die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme bereits erfolgt. Mit der nun vorliegenden Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Istzustand. Geringfügige weitere Veränderungen können sich im Falle der Umsetzung weiterer Nutzungen ergeben. Im Falle einer Nutzungsaufgabe würde zwar lokal eine Entsiegelung der Flächen entstehen, es muss aber davon ausgegangen werden, dass dann an anderer Stelle eine gleichartige Nutzung neu errichtet werden würde.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Fall der Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen kann es zu einem gewissen Grad zu einer weiteren Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Da die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen aber bereits entsprechend Bestandteil des Landschaftsbildes sind, ist nicht mit mehr als unerheblichen Auswirkungen zu rechnen. Auswirkungen werden zudem durch die bereits getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen minimiert.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme ergeben sich in der Bestandssituation zunächst nicht. Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans minimieren zudem mögliche zusätzliche Flächeninanspruchnahmen. Standortalternativen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen werden aufgrund der Art der bestehenden und weiterhin auch zukünftig geplanten Nutzungen nicht erwartet.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Bau und Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Im Bayernatlas der bay. Vermessungsverwaltung sind unter Zuschaltung der entsprechenden Fachschalen keine entsprechenden Denkmäler verzeichnet. Gleiches gilt nach aktuellem Kenntnisstand auch für Denkmalensemble und besonders landschaftsprägende Denkmäler. Auch im Zuge der Baumaßnahmen für die bereits umgesetzten Teile der Sportmeile wurden keine Hinweise auf denkmalrechtliche Aspekte festgestellt.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen ab. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können etwaige Auswirkung auf ein vertretbares Maß minimiert werden. Es ergeben sich auch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Da mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen neuen Nutzungen gegenüber der Bestandssituation einhergehen, ist nicht mit zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde unmittelbar nicht zu einer Veränderung der Bestandssituation führen. Die bisherigen Nutzungen würden fortbestehen. Die mit dem ergänzenden Verfahren angestrebten neuen Festsetzungen würden im Widerspruch zur aktuellen unregelmäßigen Situation stehen. Grundsätzlich wäre damit eine Nutzungsfortsetzung im Bereich der Sportmeile in Frage gestellt. Im Falle eines dann ggf. erforderlichen Rückbaus der umgesetzten sportlichen Nutzungen würde es zu einer Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung kommen. Es würde zu einem Verlust an Sportangeboten für die Bevölkerung von Roßtal kommen und der Fortbestand des Sportvereins gefährdet. Es müssten an anderer Stelle neue sportliche Nutzflächen entwickelt werden.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen und Festsetzung von nicht überbaubaren sowie mit Pflanzgebot

festgesetzten Flächen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke verwendet oder örtlich versickert werden. Ist dies nicht möglich ist eine kontrollierte Ableitung in Richtung einer geeigneten Vorflut vorzunehmen. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen bei. Überstellungen von Stellplatzanlagen mit wirksamen Baumpflanzungen können einen weiteren Beitrag zur Minimierung leisten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Plangebiets festgesetzte Ausgleichsflächen sowie eine externe Ausgleichsfläche kompensiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind zwingend die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden CEF-Maßnahmen vorgezogen vor den Planungen umzusetzen und deren Wirksamkeit dauerhaft Mittels Monitoring sicherzustellen.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Soweit möglich, sollten Eingrünungen mit Gehölzen vorgenommen werden. Höhenveränderungen des natürlichen Geländes sollten auf ein Minimum reduziert werden.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die gegenläufigen Eigentümerinteressen sowie das städtebauliche Ziel, die Konzentration von Sportflächen im Marktgemeindegebiet, haben zu diesem Ergebnis geführt. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die überplanten Flächen sind zudem im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener örtlicher Bestandsaufnahmen im Zeitraum Frühjahr 2022 bis Frühjahr 2026 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Einbezogen wurden weiterhin die bereits vorliegenden Bodengutachten und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Es wurde ein neues Immissionschutzgutachten sowie eine Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Weiterhin wurden die allgemein verfügbaren Informationen aus Bayernatlas der Landesvermessungsverwaltung sowie die Angaben aus dem Umweltatlas des Bay. Landesamtes für Umwelt verwendet.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan bestimmten Grünordnungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind regelmäßig auf die Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. nachzuführen. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft aufrecht zu erhalten solange der Eingriff wirkt.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB soll der Bebauungsplan „Sportmeile Roßtal“ geheilt werden. Die bisher als Gemeinbedarfs und Grünflächen dargestellten Bereiche sollen als Sondergebiet für sportliche Zwecke festgesetzt werden. Auswirkungen auf die tatsächlich ausgeübten Nutzungen ergeben sich hieraus nicht.

Für das Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 5) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter geprüft.

Aktuell stellen sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Beherrschung der Lärmemissionen, insbesondere aus den bereits bekannten und zu erwartenden Verkehrsbewegungen dar. Einhergehend damit ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Umfeld. Diese können durch Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Flächeninanspruchnahme an sich ist bereits erfolgt.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen und zum Ausgleich erforderlich. Es wurden daher Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt.

Insgesamt ergeben sich aus den Planungen aber keine erheblichen oder unbeherrschbaren Umweltauswirkungen.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde im Jahr 2014 durch das Büro für ökologische Studien GdbR eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten mit Stand 3.9.2014 ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans beigelegt. Aufgrund der großen Zeitspanne seit diesem Gutachten wurde eine erneute Begehung mit entsprechender Dokumentation durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach ergänzt. Die ergänzende Stellungnahme vom 15.06.2026 ist ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Bereich zwischen den bestehenden Tennisplätzen im Norden des Plangebiets und den Bedarfsstellplätzen südlich davon bei der Begehung Zauneidechsen festgestellt.

mehrere Zauneidechsen angetroffen. Es handelt sich um eine besonders geschützte Reptilienart.

Im Plangebiet konnten weiterhin Goldammern gehört und Bluthänflinge bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass weitere planungsrelevante Vogelarten (Stieglitze, Haussperlinge) auf dem Gelände vorkommen.

Für potenziell im Umfeld vorkommende Fledermausbestände stellt das Plangebiet ein Teil des Jagdhabitats dar.

Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Brut- und Fortpflanzungshabitate einer Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze sind zwingend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

Die Umsetzung der Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Der Gutachter hat hierzu Maßnahmen in seinem Gutachten beschrieben, welche nach sorgsamer Würdigung in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

CEF01: Für die beeinträchtigten Habitate der Zauneidechse sind im Bereich der Ausgleichsflächen A2 und der mit CEF gekennzeichneten Teilfläche der Ausgleichsfläche A3 sandige Rohbodenflächen, Stein- und Wurzelstockhaufen als neue Habitate für die Zauneidechse zu schaffen.

Die geplanten CEF-Maßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt, sollen aber über weitere Habitate für Zauneidechsen auf der westlich gelegenen CEF-Maßnahmenfläche ergänzt werden.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind zusätzlich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der Fachgutachter hat die hierbei erforderlichen Mindestmaßnahmen in seinem Gutachten dargelegt. Nach Würdigung der Vor- und Nachteile sowie deren Auswirkungen wurden diese in die Festsetzungen verbindlich übernommen. Demnach sind bei der weiteren Planung folgende Maßnahmen zu beachten:

- M01:** Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, wird das gesamte Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten, da dieser Bodenbrüter anlocken könnte.
- M02:** Um den Lebensraum der Zauneidechse weiterhin zu erhalten, müssen die als Ruderalflächen ausgebildeten Stellplatzflächen nördlich des Baufensters SO3 Flächen bestehen bleiben. Es darf keine weitergehende Versiegelung oder Befestigung erfolgen. Die Nutzung als Ergänzungsparkplatz ist zulässig.
- M03:** Einer zunehmenden Verbuschung der Ruderalflächen ist durch regelmäßige Mahd entgegenzuwirken. Hierzu sind Teilbereiche abschnittsweise alle 2 Jahre versetzt einmal im Oktober zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, kann aber auf dem Gelände gelagert werden.
- M04:** Um das Nahrungsangebot für die Zauneidechse und Vögel zu erhalten, ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Biozide in den Ruderalflächen zu verzichten.

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in die Planungen aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen.

Von der Festsetzung der weitergehenden Maßnahmenempfehlung E01 des Fachgutachtens: E01: „Zur weiteren Aufwertung des Lebensraums für die Zauneidechse kann eine Anreicherung mit Totholz/Wurzeln beitragen, z.B. an der westlichen Wallböschung.“ wurde abgesehen. Inhaltlich ist diese Empfehlung bereits im Rahmen der festgesetzten CEF-Maßnahme berücksichtigt.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen und als Festsetzungen übernommenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der festzusetzenden Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Roßtal relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Roßtal keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Jedoch wurde der Markt Roßtal als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Roßtal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Auf Ebene des Regionalplans wurde Roßtal als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse bestimmt. Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Im Grundsatz (G) 2.2. des LEP wird für den ländlichen Raum ausgeführt, dass dieser so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Er soll seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern können.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Roßtal [...] erhalten und gestärkt werden.“ Roßtal wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.2 als Unterzentrum (Grundzentrum) bestimmt.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Bzgl. der Entwicklung sportlicher Angebote wird unter 8.4.3.1 ausgeführt, dass „in allen Gemeinden [...] auf eine bessere Versorgung mit allgemeinen Sportanlagen hingewirkt werden“ soll.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Roßtal hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Gesondert geprüft wurde für die vorliegende Planung nochmals die Fragestellung der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans im hier vorliegenden Bereich wurden hierzu Einwände dargelegt und hierbei insbesondere die räumlich relevanten Flächengrößen in Frage gestellt, sowie aus Sicht der Einwendenden die Einbeziehung mit zu betrachtenden anderweitigen Planungsflächen in Form der Altstandorte gefordert.

Eine kumulierende Wirkung der Entwicklung der Sportmeile in Kombination mit der Nachnutzung der Altstandorte Jahnturnhalle sowie Tuspo - Gelände im Sinne des § 10 Abs. 4 UVPG liegt nach Ansicht des Markts Roßtal nicht vor. Aus Sicht des Markts Roßtal sind die dort beschriebenen Voraussetzungen nicht erfüllt. Es handelt sich nicht um mehrere Maßnahmen derselben Art. Die Entwicklung von Sportnutzungen war und ist nur im Bereich der Sportmeile vorgesehen. Die im Bereich der Jahnturnhalle vorgenommene Nachnutzung sieht eine Wohnbauflächenentwicklung vor. Im Bereich des Tuspo-Geländes sind aktuell temporäre Gemeinbedarfsnutzungen untergebracht. Über die weitere Entwicklung ist noch nicht abschließend entschieden. Der Flächennutzungsplan stellt dort Wohnbauflächen dar.

Eine Überschneidung von Einwirkungsbereichen i. S. d. § 10 Abs. 4 Nr. 1 UVPG liegt nach Ansicht des Markts Roßtal ebenfalls nicht vor. Es bestehen zudem keine funktionalen Zusammenhänge i. S. d. § 10 Abs. 4 Nr. 2 UVPG. Gegeben ist zu einem gewissen Grad ein wirtschaftlicher Zusammenhang i. S. d. § 10 Abs. 4 Nr. 2 UVPG, da mögliche Erlöse aus der Entwicklung der Altstandorte für eine Refinanzierung der Ausgaben für die Umsetzung der Sportmeile dienen sollen. Da aber nicht alle Aspekte des § 10 Abs. 4 UVPG erfüllt sind, liegt aus Sicht des Markts Roßtal kein kumulierendes Vorhaben vor.

Beachtenswert ist zudem § 13 des UVPG. Dort werden Ausnahmen von der UVP – Pflicht bei kumulierenden Vorhaben bestimmt. Dort heißt es: „Für die in Anlage 1 Nummer 18.5, 18.7 und 18.8 aufgeführten Industriezonen und Städtebauprojekte gelten die §§ 10 bis 12 [UVPG, J.B.] nicht.“

Das vorliegende Vorhaben mit einer Flächengröße von 10,16 ha hat fällt gem. Anlage 1 zum UVPG unter die Nummer 18.7.2. Es handelt sich um ein sonstiges Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, im Außenbereich für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungs-

plan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Entsprechend der Einstufung der Anlage 1 ist für entsprechende Maßnahmen eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Das UVPG hat im Weiteren aber in § 50 bestimmt, dass bei Bebauungsplänen *„die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung [...] sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt“* wird.

Weiterhin wird ausgeführt, dass *„eine nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“*

Aus Sicht des Markts Roßtal sind diese für die konkret festsetzende Ebene des Bebauungsplans anzuwendenden Maßstäbe auch auf die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans analog anwendbar. Eine UVP-Pflicht ist aus Sicht des Markts Roßtal nicht gegeben. Eine Umweltprüfung entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches wird durchgeführt.

18. Hinweise

Als Hinweise sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen im Umfeld und geplanten Bebauungen im Planblatt enthalten. Des Weiteren sind Höhenschichtlinien zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung im Plangebiet und dem Umfeld mit dargestellt. Weiterhin ist der Planung ein Luftbild zur besseren Verständlichkeit der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes mit dargestellt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses des Markts Roßtal Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Roßtal, www.rosstal.de einsehbar oder können unter Tel. 09127 – 90 10 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 57 mit integriertem Grünordnungsplan „Sportmeile Roßtal“ in der ergänzten Fassung vom 23.06.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsgutachten für den B-Plan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ in Roßtal, erstellt durch Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, Projektnummer 2509, 2. Aktualisierung aus dem Juni 2026
- Schallimmissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sportmeile“, Gemeinde Roßtal, Lkr. Fürth, erstellt durch Büro für ökologische Studien GdbR, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth, Bericht vom 03.09.2014
- Protokoll zum Ortstermin am 08.05.2026 und Stellungnahme Sportmeile Roßtal, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach vom 11.06.2026

- Baugrundgutachten, Bericht S-760514/371 vom 22.10.2014, erstellt durch Georg Armbruster, Bauernstraße 8, 86391 Stadtbergen

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.06.2026

Roßtal, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Roßtal
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister